



Hållbarhets- och årsredovisning 2023

 **EKERÖ BOSTÄDER**

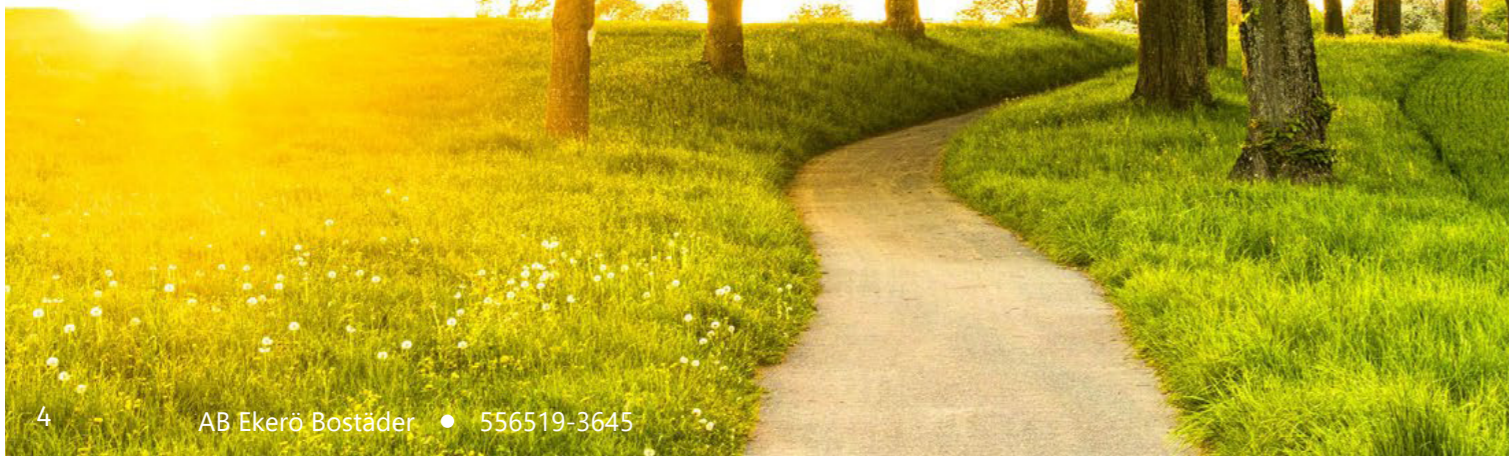
Innehålls- förteckning



INNEHÅLL

VD HAR ORDET	4
HÅLLBARHETSREDOVISNING	6
OM EKERÖ BOSTÄDER	8
VERKSAMHETSSTYRNING	12
INTRESSENTFÖRTECKNING	14
VÄSENTLIGHETSANALYS	16
UPPFÖLJNING MÅL, INDIKATORER OCH AKTIVITETER 2023	20
-Målområde Ekonomi	22
-Målområde Attraktivt boende	24
-Målområde Tryggt och säkert	25
-Målområde Nyproduktion	26
-Målområde Klimat och energi	27
-Målområde Avfall och resurser	28
-Målområde Attraktiv arbetsgivare	29
ÅRSREDOVISNING	30
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	32
RESULTAT OCH STÄLLNING	34
RESULTATRÄKNING	40
BALANSRÄKNING	41
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	43
KASSAFLÖDESANALYS	43
NOTER	44
UNDERSKRIFTER	57
REVISIONSBERÄTTELSE	58
LEKMANNAREVISORERNAS GRANSKNINGSRAPPORT	60
FASTIGHETSBESTÅNDET	62
HÅLLBARHETSINDEX	64

VD har ordet



Jag kan konstatera att det återigen har varit ett utmanande år med anledning av den fortsatta höga inflationen med höga kostnadsökningar och höjda räntenivåer som följd. Trots det så har det genom fortsatta anpassningar samt framför allt sjunkande elpriser resulterat i att vi för 2023 redovisar ett resultat efter finansnetto om 5,3 mkr. Oaktat årets investeringar är soliditeten på nivå som uppfyller ägarens ekonomiska mål.

I juni var det inflyttning i 24 lägenheter i nyproduktionen Stenby på Adelsö. Lägenheterna har ett centralt och trevligt läge och intresset har varit stort.

Vi har även under året kunnat påbörja kök- och badrumsrenoveringar vilket omfattar i stort sett hela vårt fastighetsbestånd. Projektet kommer att pågå under flera år då vi planerar för att renovera sextio lägenheter årligen.

Under året har vi genomfört investeringar i våra fastigheter för 19,4 mkr och 6,5 mkr för underhåll som kostnadsförts.

Som allmännyttigt bostadsbolag tar vi ansvar för att gå i en hållbar riktning och vi skiljer därför inte på affärsmål och hållbarhetsmål, grunden för all vår verksamhet ska vara hållbar. Nyttillträdd styrelse har under året beslutat om sju strategiska och långsiktiga målområden, vilka främjar hållbarhet inom vår verksamhet och bidrar till att göra Ekerö till en ännu bättre kommun att bo och leva i. Målen kommer att vara vägledande i arbetet mot en mer hållbar framtid och vi ser fram emot att tillsammans skapa en ännu mer attraktiv och trygg boendemiljö för våra hyresgäster och för kommande generationer.

Sedan många år arbetar vi med att minska energiförbrukningen i våra fastigheter, ett arbete som kommer vara högt prioriterat de kommande åren utifrån ett ekonomiskt- och miljömässigt perspektiv. Flertalet energibesparande åtgärder är utförda under året vilket kommer att bidra till en minskad energiförbrukning och förbättrad inomhusmiljö för våra hyresgäster.

Under året beslutades om strategier för laddinfrastruktur och för solceller i syfte att visa vägen framåt för omställningen till en fossilfri fordonsflotta samt minska beroendet till extern elförsörjning. Arbetet med att installera elbilsaddning har vi påbörjat under året med målet att 15 % av våra hyresgäster ska kunna ladda sin bil där de bor redan 2025 samt att år 2035 vara fullt utbyggt.

Den viktigaste delen av vårt arbete är att lyssna på våra hyresgästers feedback och ta till oss av deras synpunkter. Under året har vi återupptagit våra boendeträffar med våra hyresgäster ute på plats i våra områden och vi märker och gläds åt att det finns ett stort intresse av att vara delaktig, framföra åsikter och få information om vad som planeras.

Resultaten från årets kundundersökning har varit positiva och visar återigen på förbättring jämfört med tidigare år. Det är glädjande att se att vårt arbete har givit resultat och att våra hyresgäster upplever en högre kvalitet i vår service. Att vi lyckats med detta beror på att Ekerö Bostäder är en arbetsplats som präglas av medarbetare som har ett stort engagemang för att leverera till våra hyresgäster och jag är stolt över vad vi har åstadkommit.

Vår utvecklingsresa fortsätter och utifrån den antagna digitaliseringsstrategin kommer 2024 bli ett år för att ställa om för en än mer digital verksamhet så att vi kan erbjuda ännu bättre service till våra hyresgäster samt få en mer effektiv administration.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelsen och alla medarbetare i Ekerö Bostäder för ett fint samarbete under 2023.

Ekerö i februari 2024

Ann Söderström

Verkställande direktör



Fotograf: Ulrich Schulte



VÅR HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsredovisningen är ett av AB Ekerö Bostäders tre övergripande dokument för styrning, ledning och uppföljning av verksamheten. Här utgår vi från vår affärsplan (som antogs av Ekerö Bostäders styrelse 2023-09-21) och redogör för uppfyllelse av de fastställda målen som bolaget arbetat gentemot under det gångna året.

” Vi skiljer inte på affärsmål och hållbarhetsmål – grunden för all verksamhet måste vara hållbar. Därför utgör vår affärsplan även vår hållbarhetsstrategi.

Ekerö Bostäders redovisning av hållbarhetsarbetet är inspirerad av Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer 2021 och avser perioden 2023-01-01 - 2023-12-31 och redovisas årligen.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen:
Ann Söderström, verkställande direktör, 08-420 032 00.

Om Ekerö Bostäder



AB Ekerö Bostäder är ett kommunalägt, allmännyttigt bostadsbolag, som verkar inom natursköna Ekerö kommun. På ett hållbart och lönsamt sätt arbetar bolaget aktivt för att erbjuda boende för alla och bidra till kommunens bostadsförsörjning.

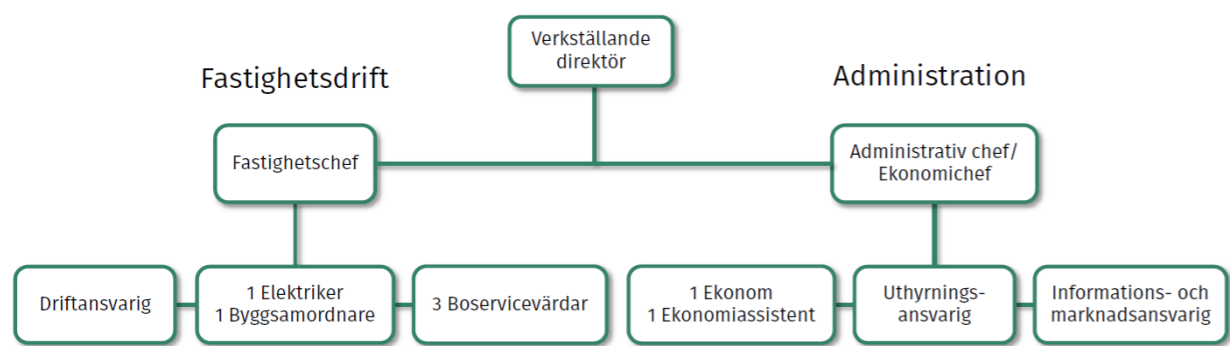
Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer i allmännyttigt syfte och ge våra hyresgäster möjlighet till boendeinflytande.

Ekerö Bostäder arbetar för att vara en aktiv samtalspartner som befinner sig nära våra hyresgäster. Vi vill finnas tillgängliga och transparenta för alla som är intresserade av oss.

Bolaget arbetar aktivt för att vara en lyhörd hyresvärd som medverkar till ett tryggt, vänligt och välkomnande samhälle. Vi har ett nära samarbete med Ekerö kommun, Hyresgästföreningen, Närpolisen och med Södertörns Brandförsvarsförbund.

Styrelsen tillsätts av Ekerös kommunfullmäktige och består av sju ordinarie ledamöter och sju ersättare.

2023-12-31 var vi 13 heltidsanställda medarbetare som tillsammans arbetat för att förvalta bolagets uppdrag på ett hållbart och långsiktigt sätt, samt för att utveckla verksamheten utefter intressenters behov och förväntningar.



VÅRT UPPDRAG

Ekerö Bostäder har som uppdrag av sin ägare, Ekerö kommun, att inom Ekerö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter, verksamhetslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar som huvudsakligen upplåtes med hyresrätt. Därigenom ska vi främja bostadsförsörjningen i kommunen samt långsiktigt bidra till ett hållbart Ekerö.

Allmännyttan ska främja tillväxten i kommunen genom att i samverkan med kunder, leverantörer och samarbetspartners skapa goda, trygga och trivsamma bostadsmiljöer samt bidra till människors livskvalitet genom valfrihet och inflytande.

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi dessutom till uppdrag att samverka i syfte att erbjuda förutsättningar för hållbar utveckling. Våra tre hållbarhetsdimensioner ska därigenom vävas ihop i ett långsiktigt perspektiv.



Ekonomisk hållbarhet

Den ekonomiska dimensionen innefattar ekonomisk tillväxt och handlar om att skapa värden och hushålla med resurser. Ekonomiskt hållbar utveckling förutsätter att bostadsföretaget drivs med överskott som ökar soliditeten och gör det möjligt både att bygga nya bostäder och att underhålla samt renovera det befintliga beståndet.

Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten handlar om att allmännyttan verkar för att människor ska kunna leva ett gott liv med god hälsa och utan orättfärdiga skillnader mellan människor. Den omfattar välbefinnande, rättvisa, inflytande, rättigheter och individens behov. Den handlar även om att främja delaktighet och social sammanhållning. Social hållbarhet förutsätter att det finns goda bostäder för alla till rimliga kostnader i väl integrerade samhällen.

Ekologisk hållbarhet

Den ekologiska dimensionen innefattar allt som har med jordens ekosystem att göra och handlar om att minska miljöpåverkan och resursförbrukning. Ekologisk hållbarhet förutsätter dels att klimat- och miljöbelastningen minskas, dels att riskerna som följer av den skada som redan skett hanteras.

I vårt arbete med att uppfylla vårt uppdrag utgår Ekerö Bostäder bland annat från de globala målen för hållbar utveckling i Agenda 2030. Vi har identifierat att vi har påverkan i 11 av de 17 globala målen i Agenda 2030.





VÅR FÖRETAGSPOLICY

Reviderad och antagen av AB Ekerö Bostäders styrelse 2022-01-20

Vårt uppdrag

Ekerö Bostäder har som uppdrag av sin ägare, Ekerö kommun, att inom Ekerö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärs-lägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar som huvudsakligen upplåtes med hyresrätt och därigenom främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Vårt övergripande mål är att ägare och kunder ska känna trygghet och förtroende för Ekerö Bostäder som en ledande aktör i utvecklingen och förvaltningen av det hållbara samhället. Ekerö Bostäder arbetar aktivt med att kvalitetssäkra vårt sätt att arbeta genom att följa tydliga processer vad det gäller kvalitet, miljö samt ansvarstagande över hälsa och säkerhet för våra anställda såväl som för våra kunder.

Vårt ansvar

Som bostadsbolag förstår vi den påverkan våra beslut och genomföranden har på samhälle och miljö - därför är det sociala ansvarstagandet ett av våra viktigaste förhållningssätt. Vi drivs av att vårt förbättrings- och utvecklingsarbete alltid ska bidra till en långsiktig hållbar samhällsutveckling. Ekerö Bostäder arbetar för en god gestaltning och kvalitet i nyproduktion. Vårt kvalitetsarbete är en integrerad del av verksamheten och samverkar med miljö- och arbetsmiljöarbetet. Som en del i ansvaret ställer vi även motsvarande krav på leverantörer och samarbetspartners.

Vi vill att våra kunder ska vara nöjda med oss som hyresvärd, välja att bo hos oss länge och känna vilja att rekommendera oss som hyresvärd. Vårt löfte till vår kund är att arbeta för vår affärsidé. Vi tar ansvar för att skapa tryggt och trivsamt boende där kunderna får möjlighet att påverka sin boendemiljö. För att säkerställa det arbetar vi med bosocialt inflytande, systematiskt olycksförebyggande samt systematiskt brandskyddsarbete.

Ekerö Bostäder är en arbetsplats som präglas av en framåtriktad företagskultur som bygger på medarbetarskap, jämställdhet, gemenskap och transparens. Kunnig och engagerad personal är vår viktigaste tillgång – en absolut förutsättning för att skapa värde för våra kunder. Vi anser oss aldrig fullärda och vill ständigt utvecklas genom utbildning och kunskapsdelning. Tillsammans håller vi en hög kvalitet på vår arbetsplats, på vårt sätt att samarbeta och därigenom på vårt medarbetarskap. Vi arbetar systematiskt för att främja hälsa, förebygga ohälsa och olycksfall samt för att uppnå en god social, organisatorisk och fysisk arbetsmiljö.

Vår ledstjärna i arbetet är transparens och öppenhet, där alla medarbetare har, och känner ett gemensamt ansvar i kommunikation såväl internt som externt gentemot kund, ägare, samarbetspartners och kommuninvånare. Vår kommunikation, liksom vårt arbete som helhet, grundar sig i en människosyn som bygger på respekt och likabehandling.

Slutord

Genom att säkerställa hög kompetens, stimulerande arbetsmiljö samt ett tryggt och säkert boende, kan vi leverera högkvalitativa tjänster för våra kunder, såväl som en professionell arbetsplats för våra anställda. Detta dokument är en avsiktsförklaring till hur vi agerar för att uppnå de strategiska målen och hur vi navigerar företaget framgångsrikt framåt. Våra mål och plan för hur de ska uppfyllas och genomföras finns i affärsplan och processdokumenten.

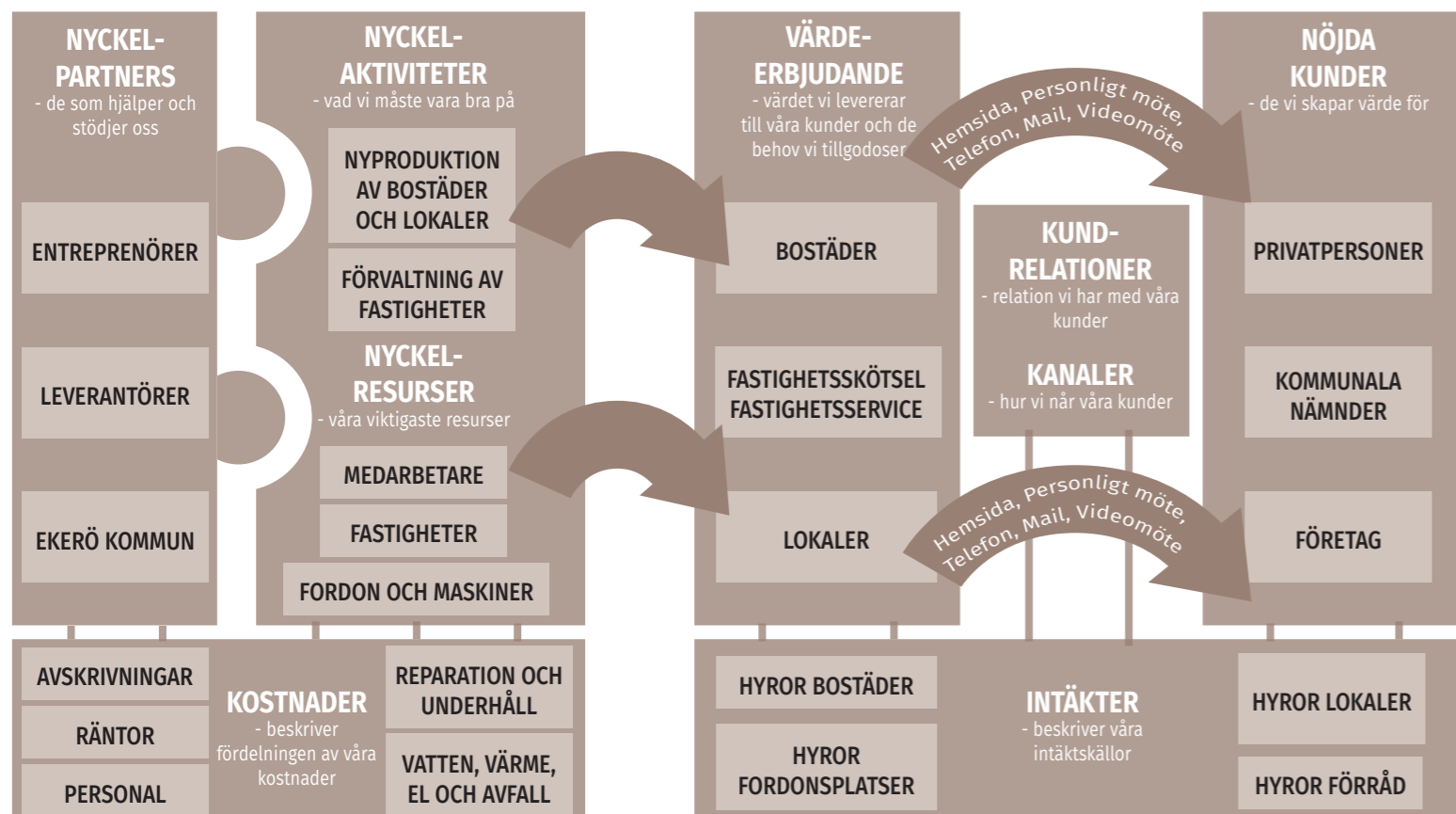
Verksamhetsstyrning

VÅR AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att erbjuda alla våra kunder attraktiva, trygga och trivsamma boenden och lokaler där god tillgänglighet och service skapar goda kundrelationer. Vi agerar hållbart och ansvarsfullt och på så sätt bidrar vi till att främja Ekerö kommuns utveckling.

VÅR AFFÄRSMODELL

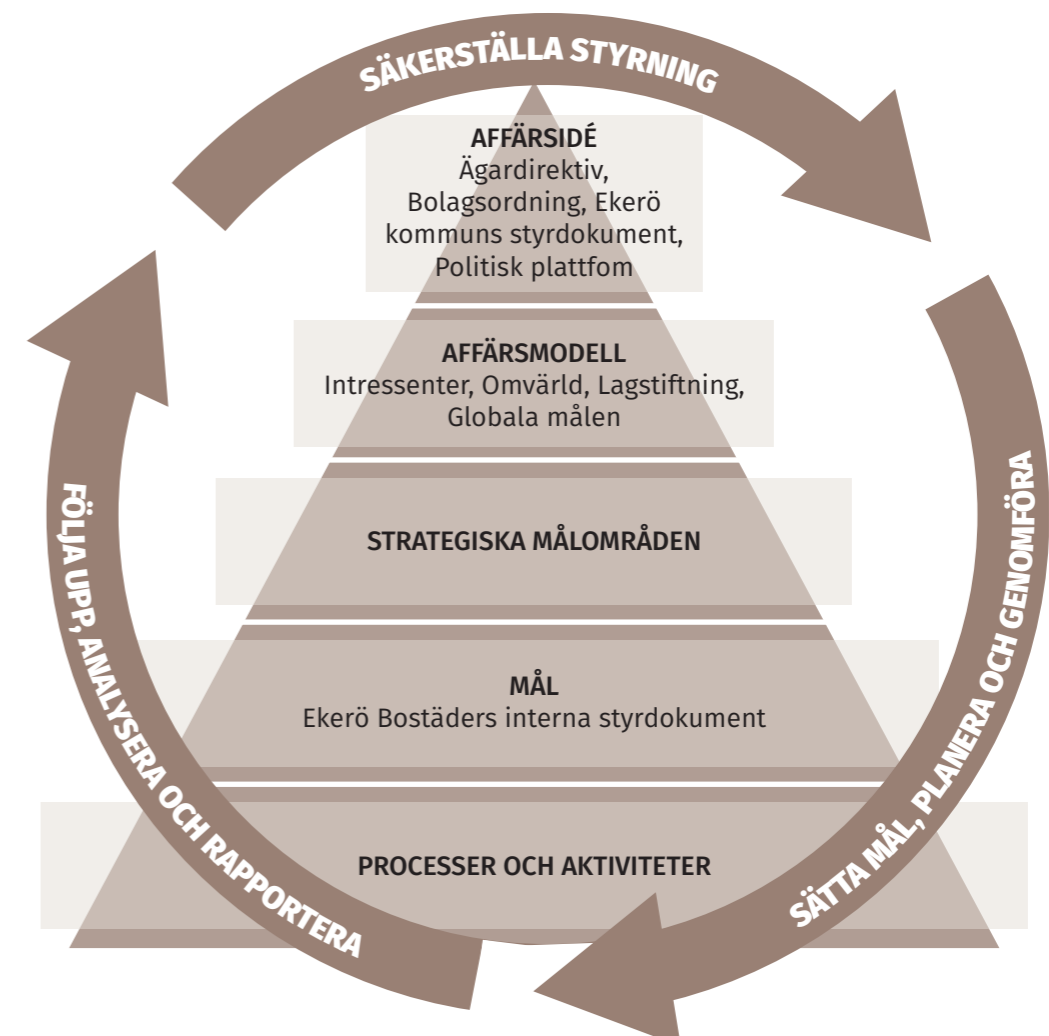
Vår affärsmodell tydliggör vad som krävs för att AB Ekerö Bostäder ska lyckas med sin affärsidé. Den visar hur de olika delarna i företaget arbetar och är organiserade för att effektivt och lönsamt skapa och leverera värde till kund.



VÅR STYRMODELL

Vår styrmodell ska bidra till att ge en förståelse och bild av hur Ekerö Bostäder leds och styrs och hur vi arbetar med styrning och uppföljning, allt ifrån ägarens direktiv och intentioner med bolaget samt vidare med påverkan från omvärld och intressenter samt lagstiftning.

Den tydliggör hur Ekerö Bostäders affärsidé och långsiktiga mål kopplas hela vägen fram till varje medarbetares agerande och dagliga arbete i verksamheten och därefter hur våra resultat följs upp och redovisas tillbaka till ägaren. På kommande sidor fördjupar vi oss i respektive segment.



Intressent- förteckning

INTRESSENTFÖRTECKNING

Ekerö Bostäder har identifierat fem huvudintressenter vilka vi direkt eller indirekt har störst påverkan på. Dessa är hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer och samhället.

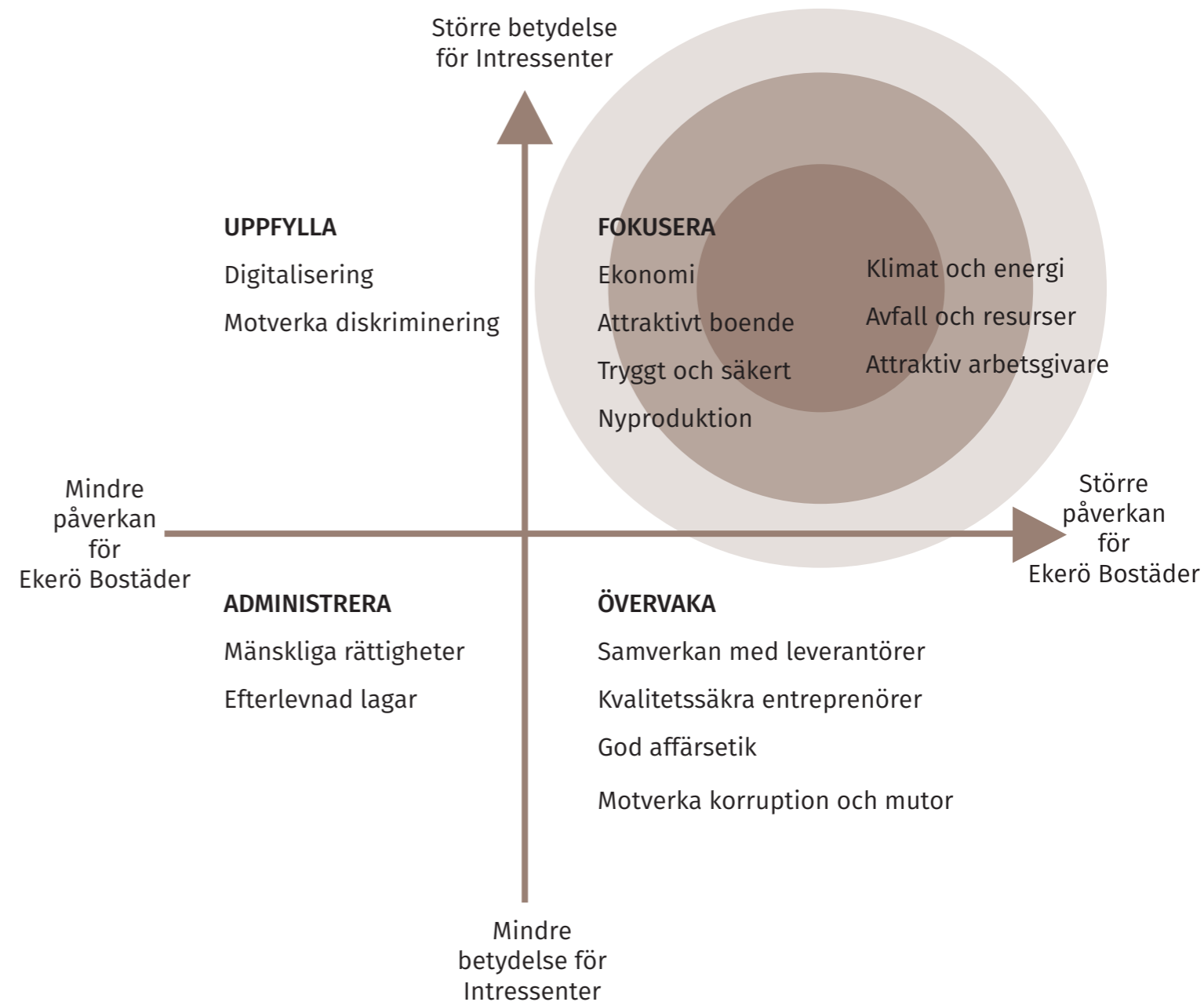
För att få värdefulla synpunkter för vi en kontinuerlig dialog med representanter från intressentgrupperna. Utifrån detta har vi kunnat identifiera de hållbarhetsaspekter där Ekerö Bostäder har störst möjlighet att påverka. I tabellen presenteras intressenternas nyckelfrågor och hur vi för dialog om frågorna.

INTRESSENTGRUPP	KANALER FÖR DIALOG	NYCKELFRÅGOR
Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none">• Kundnöjdhetsmätning• Boendeträffar• Boinflytandemöten• Informationsblad• Webbplats	<ul style="list-style-type: none">• Avfallshantering• Trygghet• Boendemiljö• Hög servicenivå• Energianvändning• Klimatpåverkan
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none">• Utvecklingssamtal• Medarbetarundersökningar• Personalmöten• Intranät• Konferenser	<ul style="list-style-type: none">• Arbetsmiljö• Jämställdhet och mångfald• Kompetensutveckling• Ledarskap• Samhällsengagemang
Ägare	<ul style="list-style-type: none">• Årsstämma• Årsredovisning• Delårsrapport• Ägardirektiv• Bolagsordning• Hållbarhetsredovisning	<ul style="list-style-type: none">• Hållbarhetsfrågor• Socialt och etiskt ansvar• Affärsetik• Ekonomisk hållbarhet• Stadsutveckling• Bostadsförsörjning• Samhällsengagemang
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none">• Upphandlingar• Avtal• Möten	<ul style="list-style-type: none">• Konsekventa och tydliga krav inom affärsetik och miljö• Tydliga krav kring hållbarhetsfrågor
Samhället	<ul style="list-style-type: none">• Årsredovisning• Webbplats• Media	<ul style="list-style-type: none">• Klimatpåverkan• Kommunikation kring hållbarhetsfrågor• Stadsutveckling

Väsentlig- hetsanalys

VÄSENTLIGHETSANALYS

Ekerö Bostäder har genomfört en väsentlighetsanalys utifrån resultatet av intressentdialogerna. Baserat på denna kunskap har vi definierat sju strategiska målområden som är extra viktiga utifrån den verksamhet vi bedriver och där vi kan göra åtgärder med störst inverkan. Respektive målområde har sedan kopplats till globala mål i enlighet med Agenda 2030.



FOKUSOMRÅDENS KOPPLING TILL GLOBALA MÅL

EKONOMI



Vårt mål är att 2027 ha skapat en stabil ekonomi för hållbar utveckling, med delmål att öka intäkter, kostnadseffektivitet och lönsamma investeringar.

Koppling mot Globalt mål:

- 8.1 HÅLLBAR EKONOMISK TILLVÄXT
- 8.2 FRÄMJA EKONOMISK PRODUKTIVITET GENOM DIVERSIFIERING, TEKNISK INNOVATION OCH UPPGRADERING
- 8.7 UTROTA TVÅNGSARBETE, MÄNNISKOHANDEL OCH BARNARBETE (via upphandling)
- 10.3 SÄKERSTÄLL LIKA RÄTTIGHETER FÖR ALLA OCH UTROTA DISKRIMINERING (via upphandling)
- 11.1 SÄKRA BOSTÄDER TILL ÖVERKOMLIG KOSTNAD
- 16.4 BEKÄMPA ORGANISERAD BROTTSLIGHET OCH OLAGLIGA FINANS- OCH VAPENFLÖDEN (via upphandling)
- 16.5 BEKÄMPA KORRUPTION OCH MUTOR

ATTRAKTIVT BOENDE



År 2027 har vi ett värdeerbjudande som våra kunder är nöjda med. Vårt delmål för 2023 är att vi ökar vårt serviceindex till att ligga i den övre kvartilen vid NKI-mätning.

Koppling mot Globalt mål:

- 11.6 MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN
- 12.3 HALVERA MATSVINNET I VÄRLDEN
- 12.5 MINSKA MÄNGDEN AVFALL MARKANT
- 12.8 ÖKA ALLMÄNHETENS KUNSKAP OM HÅLLBARA LIVSSTILAR

TRYGGT OCH SÄKERT



Vid 2027 har vi ett värdeerbjudande som våra kunder är nöjda med. Delmål för 2023 är att vi ökar vårt serviceindex till att ligga i den övre kvartilen vid NKI-mätning.

Koppling mot Globalt mål:

- 3.5 FÖREBYGG OCH BEHANDLA DROGMISBRUK
- 3.6 MINSKA ANTALET DÖDSFALL OCH SKADOR I VÄGTRAFIKEN
- 5.2 UTROTA VÅLD MOT OCH UTNYTTJANDE AV KVINNOR OCH FLICKOR
- 10.2 FRÄMJA SOCIAL, EKONOMISK OCH POLITISK INKLUDERING

NYPRODUKTION



År 2027 har vi bidragit till ökat utbud av bostäder och lokaler i Ekerö kommun, vilka har låg klimatpåverkan samt högt vardagsvärde för boende. Delmål 2023 är att vi planerar och bygger 20 nya bostäder och/eller lokaler årligen.

Koppling mot Globalt mål:

- 3.9 MINSKA ANTALET SJUKDOMS- OCH DÖDSFALL TILL FÖLJD AV SKADLIGA KEMIKALIER OCH FÖRORENINGAR
- 11.1 SÄKRA BOSTÄDER TILL ÖVERKOMLIG KOSTNAD
- 11.6 MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN

KLIMAT OCH ENERGI



Vårt mål 2027 är att vi har i förtid nått Klimatinitiativets övergripande mål och gett våra kunder goda möjligheter att agera för en bättre miljö. Delmål är att ha en fossilbränslefri verksamhet senast 2030 samt minskad energiförbrukning med 30% 2007-2030.

Koppling mot Globalt mål:

- 7.1 TILLGÅNG TILL MODERN ENERGI FÖR ALLA
- 7.2 ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN
- 7.3 FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFektivITET
- 11.6 MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN
- 13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

AVFALL OCH RESURSER



2027 har vi utvecklat möjligheter för våra kunder att agera för en fortsatt förbättrad resursanvändning. Mål 2023 är minskad vattenanvändning, minskad mängd hushållsavfall, ökad mängd källsorterat avfall samt minskat antal kemikalieprodukter i verksamheten.

Koppling mot Globalt mål:

- 3.9 MINSKA ANTALET SJUKDOMS- OCH DÖDSFALL TILL FÖLJD AV SKADLIGA KEMIKALIER OCH FÖRORENINGAR
- 6.3 FÖRBÄTTRA VATTENKVALITET OCH AVLOPPSRENING SAMT ÖKA ÅTERANVÄNDNING
- 6.4 EFFEKTIVISERA VATTENANVÄNDNING OCH SÄKER VATTENFÖRSÖRJNING
- 11.6 MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN
- 12.2 HÅLLBAR FÖRVALTNING OCH ANVÄNDNING AV NATURRESURSER
- 12.4 ANSVARSFULL HANTERING AV KEMIKALIER OCH AVFALL
- 12.5 MINSKA MÄNGDEN AVFALL MARKANT

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



2027 är vi Ekerö kommuns mest attraktiva arbetsgivare. Alla medarbetare ska trivas och ha en god arbetsmiljö. Delmål 2023 är att öka Nöjd-Medarbetar-Index och att öka frisknärvaron.

Koppling mot Globalt mål:

- 3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE
- 4.4 ÖKA ANTALET PERSONER MED FÄRDIGHETER FÖR EKONOMISK TRYGGHET (praktikanter, sommarjobbare)
- 5 JÄMSTÄLLDHET
- 8.5 FULL SYSSELSÄTTNING OCH ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR MED LIKA LÖN FÖR ALLA
- 8.6 FRÄMJA UNGAS ANSTÄLLNING, UTBILDNING OCH PRAKTIK
- 8.8 SKYDDA ARBETSTAGARES RÄTTIGHETER OCH FRÄMJA TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ FÖR ALLA
- 10.2 FRÄMJA SOCIAL, EKONOMISK OCH POLITISK INKLUDERING

Uppföljning mål, indikatorer och aktiviteter 2023

UPPFÖLJNING MÅL, INDIKATORER OCH AKTIVITETER 2023

I samband med framtagande av sju strategiska målområden till affärsplanen sattes individuella mål upp för dessa. Därefter kopplade vi indikatorer för att mäta måluppfyllnad, samt aktiviteter att utföra under 2023, till respektive målområde. Uppföljning visar att av 32 aktiviteter har 26 påbörjats varav 8 är helt genomförda och 18 är pågående och kommer även att fortsätta under 2024. Ej påbörjade aktiviteter kommer att överföras till 2024. En av anledningarna till att inte fler aktiviteter slutförts är att affärsplanen antogs av styrelsen först 2023-09-21.

Noteras att flera av nyckeltalen för indikatorerna hämtas från Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, bland annat de för förbrukningar. Ekerö Bostäder var tidigare med i dåvarande SABO's Skåneinitiativ. Skåneinitiativet innebar att medlemsföretagen skulle minska sin energiförbrukning med 20% från 2007 till och med 2016. Som en fortsättning tog 2018 Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ vid, vilket innebär att medlemsföretagen år 2030 ska ha en energiförbrukning som minskat med 30% (med utgångsår 2007) samt vara helt fossilfria.

Ekerö Bostäders inrapporterade förbrukningar från 2007 har under 2023 justerats då de under åren sedan 2007 inte har rapporterats på ett konsekvent sätt. Efter justeringar ser vi nu att vi är 98,3% fossilfria 2023. Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1) uppgick 2023 till 10 ton CO₂e. I tabellen för flerårsöversikt förbrukningar är siffrorna inte normalårskorrigerade.

Hösten 2023 påbörjades ett projekt att genomföra en energikartläggning i samtliga områden för att kunna energieffektivisera alla våra fastigheter. Kartläggningen kommer att pågå fram till sommaren 2024, varefter förslag på energibesparande åtgärder kommer att läggas in i underhållsplan.

I juni monterades mimboxar i tvättstugorna i två bostadsområden. Mimboxen återanvänder vattnet från tvättmaskinerna samt fångar upp mikroplaster. Dessutom innebär dessa en ökad kostnadseffektivisering och minskat CO₂ utsläpp.

Besparingar per 2023-12-31 sedan juni 2023 tack vare mimboxarna

- Ekonomi	23% ökad kostnadseffektivitet	84 kWh energibesparing
- Vatten	Återvinningsgrad på 34%	Drygt 52 m ³ vattenbesparing
- Mikroplast	Minskning med 90%	5,6 kg mikroplaster har samlats upp
- CO ₂	Minskning med 25%	82 kg minskat CO ₂ utsläpp

Med utgångspunkt i Nöjd-kund-undersökningen 2022 togs handlingsplaner fram för respektive område. Detta medförde bland annat ett fokus på städning av miljöhus, trapphus och tvättstugor. Hyresgäster hade efterfrågat grovsopphämtning, men Ekerö Bostäder beslutade att kostnaden för detta inte skulle vara försvarbar efter att tidigare erfarenheter visat att grovsopor fortsätter att ställas i miljöhus och på andra platser i områden, trots flertal grovsopphämtningar under året.

På kommande sidor följer vi upp mål, indikatorer och aktiviteter för respektive målområde.

Flerårsöversikt förbrukningar

Ytor	2023		2022		2021		2020		2019	
Area uppvärmning m ² A-temp	62 908 ^{*)}		62 908		62 908		62 908		62 908	
Area fastighetsel m ²	78 208 ^{*)}		78 208		78 208		78 208		78 208	
Energianvändning, faktisk	2023		2022		2021		2020		2019	
- Fastighetsel	950 313 kWh	12,15 kWh/m ²	943 562 kWh	12,06 kWh/m ²	966 303 kWh	12,36 kWh/m ²	989 126 kWh	12,65 kWh/m ²	943 562 kWh	13,53 kWh/m ²
- El uppvärmning	1 285 432 kWh	20,43 kWh/m ²	1 168 916 kWh	18,58 kWh/m ²	1 250 023 kWh	19,87 kWh/m ²	2 728 355 kWh	43,37 kWh/m ²	1 168 916 kWh	47,07 kWh/m ²
- Fjärrvärme	4 624 232 kWh	73,51 kWh/m ²	4 483 663 kWh	71,27 kWh/m ²	4 808 034 kWh	76,43 kWh/m ²	418 144 kWh	6,5 kWh/m ²	-	-
- Bränsle (pellets)	879 840 kWh	13,99 kWh/m ²	830 020 kWh	13,19 kWh/m ²	924 020 kWh	14,69 kWh/m ²	1 980 580 kWh	31,48 kWh/m ²	830 020 kWh	37,61 kWh/m ²
- Drivmedel diesel	4 190,2 liter	1,01 liter/mil	6 184,1 liter	1,00 liter/mil	6 611,8 liter	0,98 liter/mil	5 373,7 liter	1,00 liter/mil	6 184,1 liter	0,87 liter/mil
- Drivmedel el	1 675 kWh	3,8 kWh/mil	-	-	-	-	-	-	-	-

^{*)} I dessa ytor ingår inte Slagarvägen/Tegelbrännvägen med anledning av att ytor för det området inte gäller för helår på grund av inflytt i juni 2023.

Uppföljning mål, indikatorer och aktiviteter 2023



MÅLOMRÅDE EKONOMI

Minskat hyresbortfall beror till en del på att processen för uthyrning har effektiviserats samt att fler personer erbjuds lägenhet samtidigt, vilket medför färre ompubliceringar gentemot bostadskö. Dessutom har samarbetet mellan byggsamordnare och entreprenörer medfört en minimerad projekttid vid renovering. Under året har 113 bostäder förmedlats via bostadskön, inklusive 24 nyproducerade bostäder på Adelsö.

Under 2023 har förhandlingar med Hyresgästföreningen avseende hyreshöjning på grund av standardhöjande åtgärder förts. I slutet av 2022 nåddes en överenskommelse för kök- och badrumsrenoveringar, vilken är helt unik då den omfattar hela Ekerö Bostäders bestånd. Under 2023 har 12 kök och 13 badrum renoverats vilket medfört ökade hyresintäkter. De överenskomna hyresnivåerna kommer att gälla efter färdigställd renovering och ska ske i tre steg med hyresrabatt på 20% av hyreshöjningen år 1, 10% av hyreshöjningen år 2 samt 5% av hyreshöjningen år 3, vilket kommer att ge utslag i indikatorn Hyresbortfall bostäder. Under året har en överenskommelse avseende hyreshöjning för fönsterbyte nåtts, vilket kommer att generera ökade hyresintäkter under 2024.

Förhandlingar och nytecknande av driftsavtal, bland annat avseende pellets, har genomförts under 2023 vilket genererat bättre pris och ökad kostnadseffektivitet.

Efter långa förhandlingar och medling av Hyresmarknadskommittén nåddes 2023-03-06 en överenskommelse mellan AB Ekerö Bostäder och Hyresgästföreningen. Hyrorna för 2023 i bolagets samtliga bostadslägenheter höjdes med 4,95% från och med 1 januari 2023.

Detta innebar en retroaktivitet på höjningen med tre månadshyror (januari-mars) för hyresgästerna och den retroaktiviteten fördelades jämnt över årets resterande nio månader (april-december).

Indikatorerna Driftnetto och Aktiverat underhåll för 2023 är preliminära då Sveriges Allmännyttas nyckeltal inte utkommer förrän kvartal 2. I dessa två nyckeltal samt i Hyresbortfall bostäder och Medel/snitthyra, grundhyra, för 2023 ingår även siffror för 24 bostäder på Slagarvägen/Tegelbrännarvägen vilka stod inflyttade först i juni 2023.

MÅL 2023	
Målområde Ekonomi	Måluppfyllnad
Ökade intäkter, Kostnadseffektivitet och Lönsamma investeringar.	Ja

INDIKATORER 2023	2023	2022	DIFF.	KOMMENTAR
Målområde Ekonomi				
Resultat efter finansiella kostnader, kr	5 324 759 kr	1 919 901 kr	+ 3 404 849 kr	
Driftnetto kr/m ² (BOA+LOA)	749 kr/m ²	589 kr/m ²		Bygger på Sveriges Allmännyttas nyckeltal
Soliditet, %	10%	10%		
Direktavkastning, %	5%	4%		
Medel/snitthyra bostäder, grundhyra kr/m ² (BOA)	1 540 kr/m ²	1 442 kr/m ²	+ 98 kr/m ²	
Snitthyra lokaler kr/m ² (LOA)	613 kr/m ²	462 kr/m ²	+ 151 kr/m ²	Inkl.förråd
Hyresbortfall bostäder, %	0,4%	0,6%	- 0,2%	Inkl. rabatter
Hyresbortfall lokaler, %	7,2%	8,1%	- 0,9%	Inkl. hg-lokaler + kontor samt rabatter
Hyresbortfall fordonsplatser, %	17,5%	16,7%	+ 0,8%	Inkl. rabatter
Aktiverat underhåll kr/m ² (BOA+LOA)	130 kr/m ²	213 kr/m ²		Bygger på Sveriges Allmännyttas nyckeltal

PLANERADE AKTIVITETER 2023	KLART	PÅ-GÅENDE	EJ PÅBÖRJAT	KOMMENTAR
Målområde Ekonomi				
Utveckla processen "Hyra ut bostäder" för att korta ledtider och minimera hyresbortfall	X			Publicerar omgående = samma dag som uppsägning. Skickar ut tid för besiktning och visning med uppsägningsbekräftelse. Erbjuder lägenheten till 10 personer (tidigare 5 personer). Månadsmöten med Fastighetsavdelningen om kommande renoveringar så att lägenheten kan hyras ut så fort den är färdigrenoverad. Ny tjänst tillsatt, Byggsamordnare som tillsammans med entreprenörer samt EB personal planerar arbetet för att minimera projekttiden.
Utveckla processen "Hyra ut parkering" för att minimera hyresbortfall		X		Planering för att eventuellt publicera på hemsida pågår.
Utreda och se över kontoplan och divisioner, system och rapporter för att tydliggöra driftnetto och kunna jämföra med branschen		X		Kontroll av kontoplan FAST 2017 samt nivåer.
Utveckla beställarkompetens		X		På APT möten med all driftpersonal, tagit upp vikten av att: -Beställa prisvärda produkter. -Tydlighet i beställningar för att undvika ÅTA. -I dialog med entreprenörer, få bästa pris/kvalitet. -Kvalitetskontroller. -Fakturakontroll mot avtal samt ramavtal.
Inrätta resurs för kvalitetskontroller	X			Ny tjänst tillsatt, Byggsamordnare som utför kvalitetskontroller efter slutförda projekt.
Fortsatt arbete och utveckling utifrån IT-strategi		X		IT-strategi antogs av Ekerö Bostäders styrelse 2023-02-28
Framtagande av strategi för underhållsinvesteringar		X		Strategin är bland annat att få in alla underhållsåtgärder i Vitec, för att veta när och i vilken omfattning underhållet ska utföras.

Uppföljning mål, indikatorer och aktiviteter 2023

MÅLOMRÅDE ATTRAKTIVT BOENDE

För att lyfta utemiljön i våra områden placerades stora blomsterplanteringar ut under sommarhalvåret, något som uppskattades mycket av våra hyresgäster.

Det var med glädje som vi under 2023 kunde återuppta boendeträffar i våra områden. Då det varit några år sedan senast valde vi nu att inte genomföra något tema för träffarna, utan bara åka ut och träffa våra hyresgäster på plats under avslappnade former. Även Hyresgästföreningen bjöds in till dessa träffar.

Även om vi höjde vårt serviceindex med 1,2% i jämförelse med 2022 års mätning, ligger vi fortfarande 3,9% under den övre kvartilen. Avseende produktindex hamnar vi trots en

ökning med 3,3% i den nedre kvartilen och 5,9% under den övre kvartilen.

Efter NKI-mätningen 2022 togs handlingsplaner fram utifrån hyresgästerna svar. Det medförde att vi bland annat ökade städfrekvens och rondering i tvättstugor, trapphus och miljöhus.

Under hösten har Vallviksvägen fått ett lyft med nya altaner och nysafalterade vägar och Hovgården har fått fasaderna ommålade. Ekebyhovsvägen, som tidigare haft självdrag, har fått ventilationsaggregat installerade vilket ger ett betydligt förbättrat inomhusklimat.

MÅL 2023	
Målområde Attraktivt boende	Måluppfyllnad
Vi ökar vårt serviceindex till att ligga i den övre kvartilen vid NKI-mätning.	Nej.

INDIKATORER 2023	2023	2022	DIFF.	KOMMENTAR
Målområde Attraktivt boende				
Serviceindex, %	80,7%	79,5%	+ 1,2%	
Produktindex, %	74,3%	71,0%	+ 3,3%	

PLANERADE AKTIVITETER 2023	KLART	PÅ-GÅENDE	EJ PÅBÖRJAT	KOMMENTAR
Målområde Attraktivt boende				
Utifrån kundenkäten ta fram handlingsplaner/ fastighet	X			Handlingsplaner upprättade. Totalt 73 olika åtgärdsförslag togs fram varav 35 är genomförda och 9 är påbörjade.
Kartlägga efterfrågan på produkter och tjänster och förutsättningar för bolaget att utveckla sina erbjudanden till kund			X	Kommer att föras över till 2024.
Förbättra våra informationsinsatser externt och internt		X		Boendeträffar + områdesnyheter, Informationsansvarig är inbjuden på Driftavdelningens APT varje vecka.
Utreda resursförstärkning avseende utemiljö	X			Genomfört rekrytering av utemiljöansvarig.
Utreda tillgänglighet- och svarstider gentemot kund		X		Pilotprojekt - telefontider + öppentider.
Fortsatt arbete och utveckling utifrån digitaliseringsstrategi		X		Digitaliseringsstrategi antogs av Ekerö Bostäders styrelse 2023-02-28

MÅLOMRÅDE TRYGGT OCH SÄKERT

Trygghetsvandringar har återupptagits i våra områden till vilka även boinflytandekommittén bjuds in.

Trygghetsindex nådde inte upp till den övre kvartilen, men ökningen med 3,4% innebär att vi hamnar 0,5% över branschmedelvärdet på 81,0%, men fortfarande 2% från den övre kvartilen.

Under hösten har även en utemiljöansvarig rekryterats som kommer att börja sin tjänst i mitten av januari 2024. Utemiljöansvarig kommer bland annat att ta fram utemiljöplaner för respektive område och då är en av parametrarna att utgå ifrån trygghet.

För störningar har under 2023 55 stycken anmodan till rättelse skickats ut. Det har även genomförts en mätning avseende olovlig andrahandsuthyrning där 7 personer med felaktig folkbokföringsadress upptäcktes som då fått anmodan att vidta rättelse.

Under 2023 har Ekerö Bostäder vidtagit flera åtgärder för att öka tryggheten och säkerheten i våra bostadsområden. Bland annat har vi bytt ut armaturer vid parkeringar, anlagt en vändplan på Vallviksvägen i samband med nysafaltering samt ytterligare parkeringsplatser. Inventering av bolagets samtliga skyddsrum har genomförts. Samtliga bostäder på Vallviksvägen har fått säkerhetsdörr monterad under hösten 2023.

MÅL 2023	
Målområde Tryggt och säkert	Måluppfyllnad
Vi ökar vårt trygghetsindex till att ligga i den övre kvartilen vid NKI-mätning.	Nej.

INDIKATORER 2023	2023	2022	DIFF.	KOMMENTAR
Målområde Tryggt och säkert				
Trygghetsindex, %	81,5%	78,1%	+ 3,4%	

PLANERADE AKTIVITETER 2023	KLART	PÅ-GÅENDE	EJ PÅBÖRJAT	KOMMENTAR
Målområde Tryggt och säkert				
Återuppta arbetet med Boinflytande såsom områdesträffar och trygghetsvandringar.	X			Områdesträffar genomförda.
Förbättra våra Informationsinsatser externt och internt		X		Boendeträffar + områdesnyheter, Informationsansvarig är inbjuden på Driftavdelningens APT varje vecka.
Utveckla samarbetet med Ekerö kommun avseende bointroduktion		X		Efterfrågat möten för att utveckla bointroduktionen.
Fortsätta att aktivt arbeta mot störningar och olovlig andrahandsuthyrning.	X			Störningar = kommit fram till nya rutiner.

Uppföljning mål, indikatorer och aktiviteter 2023



MÅLOMRÅDE NYPRODUKTION

I maj 2023 stod 12 parhus med 24 vackra bostäder inflyttningsklara i Stenby på Adelsö.

Planen avseende förtätning med tre parhus på Hovgårdsvägen på Adelsö fortskrider. Utöver det har det tagits fram förslag på förtätning på Söderströms väg samt utreds möjlighet till förvärv av ytterligare mark i Stenhamra.

Ett förslag som beskriver hur en tänkt nyproduktion på Tappström 1:49 kan se ut har tagits fram.

Detaljplanen för Stenhamra Centrum etapp 2 (vilken berör Ekerö Bostäders fastigheter Fårhagsplan och Solbackavägen) har varit ute på samråd.

MÅL 2023	
Målområde Nyproduktion	Måluppfyllnad
Vi planerar och bygger 20 nya bostäder och/eller lokaler årligen.	Ja

INDIKATORER 2023	2023	2022	DIFF.	KOMMENTAR
Målområde Nyproduktion				
Färdigställda bostäder och lokaler, antal	24 st	0 st	+ 24 st	
Planerade bostäder och lokaler i projektportfölj, antal	6 st	6 st	+/- 0 st	
Påbörjade bostäder och lokaler, antal	0 st	24 st	- 24 st	

PLANERADE AKTIVITETER 2023	KLART	PÅ-GÅENDE	EJ PÅBÖRJAT	KOMMENTAR
Målområde Nyproduktion				
Inventering av befintligt bestånd för att hitta möjligheter till förtätning		X		Arbete med plan för förtätning av Söderströms väg pågår.
Framtagande av strategi för investeringar i nyproduktion			X	Förs över till 2024.
Aktivt arbeta för markförvärv		X		Arbete pågår och kommer att fortsätta 2024.

MÅLOMRÅDE KLIMAT OCH ENERGI

Som ett led i vårt klimatarbete har vi börjat byta ut vår fordonspark till elbilar. 2023-12-31 återstår endast fem bilar som inte är eldrivna. I enlighet med den antagna strategin för laddinfrastruktur har förberedelser för tillhandahållande av laddstolpar för våra boende inletts, samtidigt har laddstolpar monterats vid Ekerö Bostäders kontor. Under 2023 har nytt elenergiavtal upphandlats, vilket innebär att all el som Ekerö Bostäder nu köper in är från förnybara energikällor. Största delen kommer från vattenkraft, men även vind-, sol- och bioenergi ingår. Vår fossilfrihet har ökat med 10,4% sedan 2022.

Projekt med byte av fönster och fönsterdörrar har genomförts på två bostadsområden och påbörjats i ett tredje. Resultatet kommer att påvisa minskad energiförbrukning. På Adelsö hembygdsgård har vi bytt ut det sista ventilationsaggregatet till ett energibesparande aggregat.

OBS! Indikatorerna från 2022 har justerats pga justeringar till Klimatinitiativet. Siffrorna för indikatorerna 2023 är preliminära.

MÅL 2023	
Målområde Klimat och energi	Måluppfyllnad
Fossilbränslefri verksamhet senast 2030	98,3% 2023
Minskad energiförbrukning med 30% 2007-2030	Minskat med 14,7%

INDIKATORER 2023	2023	2022	DIFF.	KOMMENTAR
Målområde Klimat och energi				
Andel fossilfritt per energikälla (%)	Fossilfritt:	Fossilfritt:		
- El	100,0%	63,9%	+ 36,1%	
- Fjärrvärme	98,1%	98,1%	+/- 0%	
- Bränsle	100,0%	100,0%	+/- 0%	
- Drivmedel	3,9%	0,0%	+ 3,9 %	
Byggnadernas energiprestanda (kWh/m ² a-temp)	122,6 kWh/m ²	120,4 kWh/m ²	+ 2,2 kWh	
Energianvändning, faktisk (MWh)	Användning:	Användning:		
- El	2 236 MWh	2 112 MWh	+ 124 MWh	
- Fjärrvärme	4 624 MWh	4 484 MWh	+ 140 MWh	
- Bränsle	884 MWh	834 MWh	+ 50 MWh	
- Drivmedel	43 MWh	61 MWh	- 18 MWh	
Klimatutsläpp platsbaserad metod (ton CO ₂ e)	Platsbaserat:	Platsbaserat:		Scope 2+3
- El	167 ton CO ₂ e	158 ton CO ₂ e	+ 9 ton CO ₂ e	
- Fjärrvärme	238 ton CO ₂ e	230 ton CO ₂ e	+ 8 ton CO ₂ e	
Klimatutsläpp marknadsbaserad metod (ton CO ₂ e)	Marknadsbaserat:	Marknadsbaserat:		Scope 2+3
- El	25 ton CO ₂ e	1 087 ton CO ₂ e	- 1 62 ton CO ₂ e	
- Fjärrvärme	238 ton CO ₂ e	230 ton CO ₂ e	+ 8 ton CO ₂ e	

PLANERADE AKTIVITETER 2023	KLART	PÅ-GÅENDE	EJ PÅBÖRJAT	KOMMENTAR
Målområde Klimat och energi				
Genomföra energikartläggning för att minska kostnader, minska energianvändning och öka energieffektivitet.		X		Projekt för energikartläggning har påbörjats i december 2023.
Fortsatt arbete och agerande utifrån strategi för laddinfrastruktur vilket innebär utfasning av fossilbilar och uppbyggnad av elladdinfrastruktur för bolag och bostadsområden		X		Strategi för laddinfrastruktur antogs av Ekerö Bostäders styrelse 2023-09-21. Planen är att tillhandahålla elbilsaddning för 15% av våra hg till 2025, för 50% av våra hg till 2030 och 2035 ska alla våra hg ha möjlighet att ladda bilen hos oss.
Utreda effekter av befintliga solpaneler samt framtagande av strategi för solcellsutbyggnad.		X		Strategi för solceller antogs av Ekerö Bostäders styrelse 2023-09-21.
Genomföra och förbättra våra Informationsinsatser externt och internt		X		Hemsidan har utökats med Pågående projekt.

Uppföljning mål, indikatorer och aktiviteter 2023

MÅLOMRÅDE AVFALL OCH RESURSER

Ingen av de aktiviteter som planerats har kunnat påbörjas under 2023. Dessa förs därför över till 2024.

Trots detta ser vi en god måluppfyllnad för detta fokusområde. Källsorteringen i Ekerö Bostäders områden har ökat under 2023, i jämförelse med 2022, med undantag för tidningar som minskat något. Totalt innebär det ett minskat CO₂e-utsläpp med 64,2 ton tack vare materialåtervinning (55,2 ton 2022).

Samtliga våra bostadsområden har hushållsnära källsortering och 89,9% av de hyresgäster som besvarat vår kundenkät är nöjda eller mycket nöjda med möjligheterna till källsortering.

MÅL 2023	
Målområde Avfall och resurser	Måluppfyllnad
Minskad vattenanvändning	Ja
Minskad mängd hushållsavfall	Ja
Ökad mängd källsorterat avfall	Ja
Minskat antal kemikalieprodukter i verksamheten	Ja

INDIKATORER 2023	2023	2022	DIFF.	KOMMENTAR
Målområde Avfall och resurser				
Kallvattenförbrukning i beståndet, total m ³ /m ² (Area kallvatten)	1,33 m ³ /m ²	1,36 m ³ /m ²	- 0,03 m ³ /m ²	Justerat historiska siffror till Klimatinitiativet under 2023
Mängd hushållsavfall, kg/m ² (BOA)	6,28 kg/m ²	6,67 kg/m ²	- 0,39 kg/m ²	
Mängd källsorterat avfall, kg/m ² (BOA):	Totalt: 1,71 kg/m ²	Totalt: 1,52 kg/m ²	+ 0,19 kg/m ²	
- Metall	0,06 kg/m ²	0,05 kg/m ²	+ 0,01 kg/m ²	
- Plast	0,48 kg/m ²	0,42 kg/m ²	+ 0,06 kg/m ²	
- Papper	0,50 kg/m ²	0,42 kg/m ²	+ 0,08 kg/m ²	
- Tidningar	0,14 kg/m ²	0,17 kg/m ²	- 0,03 kg/m ²	
- Glas	0,53 kg/m ²	0,46 kg/m ²	+ 0,07 kg/m ²	
Antal kemikalieprodukter	51 st	61 st	- 10 st	Rengöringsprodukter efter borttagning av måleri i egen regi.

PLANERADE AKTIVITETER 2023	KLART	PÅ-GÅENDE	EJ PÅBÖRJAT	KOMMENTAR
Målområde Avfall och resurser				
Pilotprojekt vattenkampanj 2023			X	Förs över till 2024.
Informationsinsatser externt och internt			X	Boendeträffar med tema källsorteringar genomförs 2024.
Ta fram riktlinjer för inköp som främjar miljön			X	Förs över till 2024.

MÅLOMRÅDE ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Under sommaren visstidsanställdes tre handledare som tog hand om totalt 24 sommararbetande ungdomar.

All personal har genomgått utbildning i Hjärt- lungräddning. Hjärtstartare har även införskaffats till alla arbetsfordon och driftpersonalen ska genomgå fördjupad utbildning för hjärtstartare.

Utbildningsdagarna per person har ökat 0,08 dagar, vilket är mycket positivt. Däremot har antalet friskvårdstimmar minskat med 18,7 timmar per person, vilket till största delen beror på att medarbetare missar att rapportera in friskvårdstimmar.

Personaldagar med bland annat områdesstädning samt med krishantering har genomförts. Arbete med Risk- och Sårbarhetsanalys har påbörjats och kommer att slutföras under 2024.

MÅL 2023	
Målområde Attraktiv arbetsgivare	Måluppfyllnad
Öka Nöjd-Medarbetar-Index	Ja
Öka frisknärvaron	Ja

INDIKATORER 2023	2023	2022	DIFF.	KOMMENTAR
Målområde Attraktiv arbetsgivare				
NMI	7,8	7,7	+ 0,1	
Personalomsättning, %	14,29%	6,25%	+ 8,04%	2022=16 anställda 2023=14 anställda
Frisknärvaro, %	97,5%	96,7%	+ 0,08%	100% minus sjukfrånvaro helår
Utbildningsdagar, dagar/person	1,96 dagar/person	1,88 dagar/person	+ 0,08 dagar	
Friskvård, antal timmar	8,55 timmar	27,25 timmar	- 18,7 timmar	
Tillhandahållna feriearbeten, antal	Tre handledare + 24 ungdomar	Tre handledare + 24 ungdomar	+/- 0	

PLANERADE AKTIVITETER 2023	KLART	PÅ-GÅENDE	EJ PÅBÖRJAT	KOMMENTAR
Målområde Attraktiv arbetsgivare				
Börja ta fram en gemensam värdegrund			X	Förs över till 2024.
Personalaktiviteter	X			Områdesstädning, personalaktiviteter, personaldagar
Kontinuerliga utbildningsinsatser	X			Alla i personalen har genomgått utbildning under året. Antingen digitala eller fysiska.
Fortsatt samverkan för att etablera välfärdsarbeten		X		Samtal med Ekerö kommun pågår.
Fortsätta tillhandahålla feriearbeten	X			Under de tre senaste åren har vi i samarbete med kommunen erbjudit ungdomar feriearbete inom grönyteskötsel. Antalet som fått chansen har successivt ökat. Planen är att fortsätta med detta.

VÅR ÅRSREDOVISNING

Årsredovisningen är det tredje av Ekerö Bostäders tre övergripande dokument för styrning, ledning och uppföljning av verksamheten.

Här presenterar vi sammanställning av organisationens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ekerö Bostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 hyr 99 bostäder (~ 11%) 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, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Lägenheterna ska huvudsakligen upplåtas med hyresrätt.

Ekerö Bostäder har per 2023-12-31 912 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 65 641 m² boendeyta. Bolaget har totalt 811 parkeringsplatser/garage vilket i genomsnitt innebär 0,89 parkeringsplatser per bostad.

Ekerö Bostäder äger per 2023-12-31 totalt 28 lokaler totalt varav 14 utgör gruppboendestäder/dagverksamhet och fyra är affärslokaler. Fem lokaler är hyresgästlokaler vilka kostnadsfritt nyttjas av Hyresgästföreningen. I Adelsö hembygdsgård finns en förskola, ett brandvärn, samt två lokaler som kan hyras av föreningar och privatpersoner för träffar och tillställningar. I den mindre av de två lokalerna har även Ekerö kommun ett infocenter med information om världsarvet Birka-Hovgården. En lokal är kontor där Ekerö Bostäder har sin verksamhet. Totalt utgör dessa 28 lokaler en lokalyta på 4 125,4 m².

Styrelse och revisorer

Vid Årsstämman 2023-05-05 valdes följande ledamöter och nedanstående ersättningar fastställdes:

Ledamöter:

Ordinarie:

Peter Östergren (KD)	Ordförande
Kjell Öhrström (M)	1:e vice ordförande
Dan Melin (L)	Ledamot
Ove Wallin (C)	Ledamot
Ulric Andersen (S)	2:e vice ordförande
Jenny Hamann (S)	Ledamot
Jimmy Fors (SD)	Ledamot

Suppleanter:

Alvar Kårfors (KD)
Mats Ahlbom (M)
Stefan Wåhlin (L)
Kjell-Erik Börjesson (C)
Lars Holmström (S)
Kerstin Hägg (S)
Linus Nilsson (SD)

Ersättningar:

Årsarvode uppgår till följande:

- Ordförande 90 tkr.
- 1:e och 2:e vice ordförande 28 tkr.
- Lekmannarevisorer: 17 tkr
- Övriga ordinarie ledamöter och suppleanter 0 kr.
- Därutöver 900 kr per sammanträde

Revisorer:

PricewaterhouseCooper AB
Huvudansvarig auktoriserad revisor: Tommy Donath

Lekmannarevisorer:

Jan Olsson (M)
Thomas Brännström (S)

Verkställande direktör:

Ann Söderström

Styrelsemöten och konferens:

Under året har styrelsen avhållit åtta protokollförda sammanträden. Styrelsekonferens med utbildning avseende finansiering och juridik på Skytteholm 29-30 augusti 2023. Ytterligare en fördjupning i finansiering hölls av Norm Affärspartner AB på Ekerö Bostäders kontor 26 oktober 2023.

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 2023 färdigställdes nybyggnation av 12 parhus med 24 hyresrätter på Slagarvägen/Tegelbrännarvägen på Adelsö vilka var inflyttade per 2023-06-01. Vårt yngsta bostadsområde dessförinnan är förtätning med 80 lägenheter på Wrangels väg/Clas Horns väg. 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 36,4% 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.

Per 2023-12-31 har Ekerö Bostäder 13 medarbetare och 100% av medarbetarna (med undantag av verkställande direktör) omfattas av kollektivavtal.

Ekerö Bostäder är medlemmar i Fastighetsägarna och i Sveriges Allmännytta. Bolaget deltar i Sveriges Allmännyttas Digitaliseringsinitiativ och i Klimatinitiativet.

Resultat och ställning



Resultat efter finansiella poster uppgick vid årets slut till 5 325 Tkr (1 920 Tkr) och Ekerö Bostäder omsatte 112 678 Tkr (105 137 Tkr). Soliditeten uppgick till 10,43% (10,12%).

Kassaflödet från löpande verksamhet har under året uppgått till 26 967 Tkr (20 690 Tkr) vilket har använts till investeringar i materiella tillgångar samt bibehålla en god likviditet.

Intäkter

Hysesintäkterna utgör 94% (98%) av totala intäkter varav bostadshyror utgör 92% (93%) av hyresintäkterna.

Hyresintäkter

Hysesintäkterna har ökat med 6 075 Tkr vilket beror på intäkter från nyproducerade bostäder samt den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av bostadshyran med 4,95% från och med 1 januari 2023 efter medling i hyresmarknadskommittén. Hyran för fordonsplatser höjdes med 1,0% även den från och med 1 januari 2023.

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

Vakansgraden på hyror var 1,41% (1,59%). Vakansen består av att lägenheter har evakuerats i samband med renovering och outhyrda fordonsplatser i enskilda områden.

Övriga intäkter

I övriga intäkter ingår försäljning av värme till självkostnadspris, reavinst vid försäljningar av fordon, utbetald försäkringsersättning samt erhållet statligt stöd i form av el.

Kostnader

Ekerö Bostäders totala kostnader har minskat jämfört med föregående år.

Fastighets- och underhållskostnader

Fastighets- och underhållskostnaderna är lägre i jämförelse med föregående år. Fastighetskostnaderna uppgår till 34 022 Tkr (32 350 Tkr) och reparation- och underhållskostnaderna uppgår till 10 110 Tkr (16 372 Tkr). Avseende fastighetskostnaderna är det främst kostnader för inhyrd personal för fastighetsskötsel som har ökat samt att taxorna för vatten och sophantering, fjärrvärme och pellets har ökat. Lägre reparation- och underhållskostnader beror på mindre utfört underhåll och att medel har lagts på investeringsprojekt.

Övriga rörelsekostnader

För övriga rörelsekostnader 7 182 Tkr (6 427Tkr) ingår kostnader för uthyrning, administration och system. Förändringen beror på nytecknade leasingavtal fordon samt konsultkostnader.

Personalkostnader

Personalkostnaderna ligger nästintill oförändrade trots genomförd omorganisation vilket beror på att tillhörande kostnader redovisades föregående år och att pensionskostnaderna och tillhörande löneskatt har varit höga med anledning av rådande inflation.

Avskrivningar

På grund av senaste årets satsning på nyproduktion och ökad aktivering ökar kostnaden för avskrivningar.

Finansiella poster

Räntekostnaderna inklusive borgensavgifter för lån har ökat med 7 907 Tkr till följd av stigande räntemarginaler och Stibor.

Investeringar

Totalt färdigställda aktiverade investeringar uppgick till 62 742 Tkr varvid nyproduktion 52 151 Tkr och rotprojekt 10 591 Tkr avseende fönsterbyten, renovering altaner och balkonger, asfaltering, installation av ny ventilation samt kök- och badrumsrenoveringar. Ytterligare investeringar har skett med 769 Tkr avseende installationer av nya värmesystem och tvättutrustning. Investeringar för ännu pågående projekt uppgick vid årets slut till 12 113 Tkr avseende rotprojekt.

Finansiering

Under året har Ekerö Bostäder refinansierat lån om 97,4 Mkr och låneportföljen har minskat med anledning av att löpande amortering skett under året, från 738 Mkr till 737 Mkr.

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

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2023-12-31	2022-12-31
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning	mellan 2-4 år	2,84 år	2,95 år
Låneförfall 12 månader	max 50%	33%	13%
Ränterisk			
Räntebindning	mellan 2-5 år	2,94 år	3,14 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 40%	31%	37%
Räntebindningstiden för enskilda lån och swappar	> 10 år	> 10 år	> 10 år

All upplåning i Ekerö Bostäder sker till stor del med 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 2,94 år (3,14 år) och andelen lån med ränteförfall inom ett år till 31% (37%). Efter att en ränteswap förföll under hösten tecknades en ny för att matcha finanspolicyn samt säkra räntebindningen. Andelen derivat i procent av nettoskuld 72% (68%). Den genomsnittliga låneräntan (inklusive kommunal borgensavgift) uppgår till 2,45% (1,37%).

Den 31 december 2023 uppgick nettoskuldens förfall inom tolv månader till 33% (13%) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,84 år (2,95 år).

Ekerö kommun har beslutat om borgensförbindelse om 760 Mkr till förmån för Ekerö Bostäder med en borgensavgift på 0,2%. Av dessa 760 Mkr nyttjar Ekerö Bostäder i dagsläget 740 Mkr i form av lån 725 Mkr och checkräkningskredit 15 Mkr. Resterande lån 12 Mkr är förpliktigade med fastighetsinteckningar.

Fastighetsvärdering

I likhet med föregående år genomfördes värderingen av extern part via fastighetsvärderingsföretaget V & P Valuation of properties AB. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 1 813 Mkr (1 812 Mkr) inklusive bostadsrättslägenheter. Värdeförändringen för 2023 uppgick till 1 Mkr. Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse för fastigheterna mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet.

Fastighet	Kommun	Objekt nr	Marknadsvärde 2023
Tappström 3:1 "Wrangels väg"	Ekerö	101	212 300 000
Tappström 3:1 2018 "Nya Wrangel/Clas Horn"	Ekerö	101	186 200 000
Ekebyhov 1:329 "Ekebyhov"	Ekerö	102	274 699 668
Stockby 3:35 "Fårhagsplan"	Ekerö	103	97 200 000
Hovgården 3:22 "Hovgården"	Ekerö	104	12 100 173
Ekebyhov 1:527, 2 lgh inom brf Ekeby i Ekerö	Ekerö	105	8 030 000
Tappström 1:49 "Kullen"	Ekerö	106	129 100 000
Tappsund 1:58, 1 lgh i HSB:s brf Bruket	Ekerö	108	2 980 000
Stockby 4:146 "Söderströms väg"	Ekerö	109	175 100 000
Tappsund 1:61 "Ångbåtsvägen"	Ekerö	110	166 600 000
Ekebyhov 1:545 "Gustavavägen"	Ekerö	112	251 699 578
Träkvista 2:161 "Ploglandet"	Ekerö	113	166 600 000
Drottningholm 1:59 "Hertigarnas Stall"	Ekerö	115	27 100 000
Stockby 4:112 "Vallviksvägen"	Ekerö	116	10 600 000
Träkvista 1:125 "Brunna Gruppboende"	Ekerö	121	6 500 000
Stockby 2:170 "Solbackavägen (Herman Palm)"	Ekerö	123	10 900 000
Stenby 15:29 "Slagarvägen"	Ekerö	125	52 900 000
Ekebyhov 1:599 "EB Kontor"	Ekerö	126	16 099 570
Adelsö Hovgården 3:25 "Adelsö hembygdsgård"	Ekerö	127	6 100 466
Summa			1 812 809 455

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen utifrån en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 5 år (5 år). Där det inte är tillämpligt bedöms marknadsvärdena i stället utifrån ortsprismetoden. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarens 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 3,74% (3,49%) och kalkylräntan 6,24% (6,49%).

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.

Risk- och känslighetsanalys

Risikexponeringen i bolaget är förhållandevis låg. Det finns emellertid ett antal faktorer som kan ha en positivt såväl som negativ påverkan.

Politiska beslut

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.

Fastighetsvärden

Det finns risk för fallande fastighetsvärden i ljust av högre räntor och direktavkastningskrav. För bolaget utgör tekniskt underhåll en viktig del avseende fastighetsvärdena. Ett bra planerat underhåll är en förutsättning för att fastighetsvärdena ska upprätthållas eller öka.

Intäkter

Befolkningen i Ekerö och regionen ökar stadigt vilket ger ett långsiktigt behov av fler bostäder. Hyresintäkterna för bostäder är därför relativt trygga och förutsägbara då bolaget har ett mycket stort antal sökande i bostadskön. Risken för minskade hyresintäkter på grund av vakanser bedöms som mycket låg. Marknadsläget för hyresrätter skapar även goda möjligheter att gå vidare med nyproduktionsprojekt även om konjunkturen skulle försämrats.

Kostnader

För branschen så har hyresjusteringarna under de senaste tio åren släpat efter, såväl kostnads- som inkomstutvecklingen och det är uppenbart att de hyresjusteringar som har förhandlats fram mellan parterna inte på långa vägar har balanserat de ökade kostnaderna.

Sammantaget kan detta innebära svårigheter att finansiera verksamheten, vilket i sin tur skulle kunna medföra försäljning för att kunna upprätthålla standarden i övriga delar av beståndet.

Investeringar

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

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

Ett större underhållsbehov samt satsning på nyproduktion innebär ökad nyupplåning om inte investeringarna kan finansieras via löpande kassaflöden. Upplåningen innebär en ökad risk avseende räntor och refinansiering.

Finansiering

Branschen bolaget verkar i är kapitalintensiv och det är viktigt att säkra tillgången till lånat kapital. Brist på kapital innebär att ny- och refinansiering blir dyrare eller omöjliggörs.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är därför starkt påverkad av ränteutvecklingen.

Lån med olika räntebindingstider samt användandet av derivatinstrument nyttjas för att minska risk.

Miljö

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.

Säkerhet

Den ökade digitaliseringen i samhället ökar sårbarheten för cyberhot och digitala intrång. Informations- och datasäkerhet är kritiskt för verksamheten då utvecklingen inom områdena går fort och blir alltmer komplex.

Medarbetare

Medelåldern är hög inom fastighetsbranschen och det råder brist på utbildad yngre personal över lag. Det finns även ett uttalat behov av att höja kompetensnivån då den tekniska och digitala utvecklingen går snabbt. Det är därför viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare och bedriva ett aktivt arbete för att vara en god arbetsgivare med bra arbetsvillkor.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	106 019	99 184	96 907	95 398	93 309
Resultat efter finansiella poster	5 325	1 920	3 547	5 859	7 001
Balansomslutning	869 297	865 278	816 812	821 825	805 296
Antal anställda	14	16	17	16	17
Soliditet %	10	10	11	10	10
Justerad soliditet %	59	59	60	60	58
Avkastning på totalt kapital	3	1	2	2	2
Avkastning på eget kapital	2	1	1	1	2
Fastigheternas direktavkastning	5	4	4	5	4
Brutto ränta	2	1	1	1	1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	65 145 217
årets vinst	2 693 158
	67 838 375
disponeras så att	67 838 375
i ny räkning överföres	67 838 375

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

Ekonomiska rapporter

RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3	106 019	99 184
Försäljning värme		3 853	3 459
Övriga rörelseintäkter		2 806	2 494
Summa intäkter		112 678	105 137
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel		- 6 534	- 5 114
Reparationer		- 3 560	- 2 652
Underhåll		- 6 550	- 13 720
Taxebundna utgifter		- 10 257	- 10 012
Uppvärmning		- 11 665	- 11 727
Diverse fastighetskostnader		- 2 185	- 2 235
Avgifter BRF Ekeby, Bruket och Ölstavägen 29		- 1 735	- 1 646
Fastighetsskatt		- 1 646	- 1 607
Övriga rörelsekostnader	4, 5	- 7 182	- 6 427
Personalkostnader	6	- 16 659	- 16 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 22 483	- 21 465
Summa rörelsens kostnader		- 90 456	- 93 323
Rörelseresultat	3	22 222	11 814
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2	2
Övriga ränteintäkter	9	1 137	233
Räntekostnader	10	- 16 573	- 8 711
Borgensavgift		- 1 463	- 1 418
		- 16 897	- 9 894
Resultat efter finansiella poster		5 325	1 920
Bokslutsdispositioner	11	- 570	- 968
Resultat före skatt		4 755	952
Skatt på årets resultat	12	- 2 062	- 276
Årets resultat		2 693	676

BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	803 443	762 723
Inventarier, verktyg och installationer	14	392	589
Pågående nyanläggningar	15	12 113	56 903
		815 948	820 215
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HBV	16	40	40
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i anläggningstillgångar	16	144	144
Andra långfristiga fordringar	17	210	0
		394	184
Summa anläggningstillgångar		816 342	820 399
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23	56
Fordringar hos koncernföretag		0	1 569
Aktuella skattefordringar		1 168	538
Övriga fordringar		0	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 670	2 396
		4 861	4 663
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		20 000	0
		20 000	0
Kassa och bank	19	28 094	40 215
Summa omsättningstillgångar		52 955	44 878
SUMMA TILLGÅNGAR		869 297	865 277



RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	10 000	4 442	58 257	6 302	79 002
Överföring resultat föregående år			6 302	- 6 302	0
Utdelning			- 90		- 90
Årets resultat				676	676
Utgående eget kapital 2022-12-31	10 000	4 442	64 469	676	79 588
Ingående eget kapital 2023-01-01	10 000	4 442	64 469	676	79 588
Överföring resultat föregående år			676	- 676	0
Årets resultat				2 693	2 693
Utgående eget kapital 2023-12-31	10 000	4 442	65 145	2 693	82 281

BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		4 442	4 442
		14 442	14 442
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	21	65 145	64 469
Årets resultat	21	2 693	676
		67 838	65 145
Summa eget kapital		82 280	79 587
Obeskattade reserver	22	10 601	10 031
Summa obeskattade reserver		10 601	10 031
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	8 028	6 364
Summa avsättningar		8 028	6 364
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	491 892	639 487
Summa långfristiga skulder		491 892	639 487
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	244 996	98 083
Leverantörsskulder		14 271	16 696
Skulder till koncernföretag		691	0
Övriga skulder		627	563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	15 911	14 466
Summa kortfristiga skulder		276 496	129 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		869 297	865 277

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 325	1 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	22 671	21 594
Betald skatt		- 1 029	- 2 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		26 967	20 690
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		31	- 8
Förändring av kortfristiga fordringar		192	- 2 012
Förändring av leverantörsskulder		- 2 425	8 332
Förändring av kortfristiga skulder		2 201	1 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 966	29 076
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 18 722	- 66 994
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		318	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 18 404	- 66 994
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		97 400	383 000
Amortering av lån		- 98 083	- 343 683
Utbetald utdelning		0	- 90
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-683	- 39 227
Årets kassaflöde		7 879	1 309
Likvida medel vid årets början	27		
Likvida medel vid årets början		40 215	38 906
Likvida medel vid årets slut		48 094	40 215

Noter (Tkr)



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Intäktsredovisning

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

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme och grund:	100 år
Stomkompletteringar:	75 år
Värmeledningar:	50 år
Yttertak:	40 år
Värme, sanitet:	50 år
Ventilation:	25 år
El:	40 år
Fasad:	50 år
Fönster:	50 år
Köksinredning:	30 år
Inre ytskikt:	15 år
Vitvaror:	15 år
Inventarier och verktyg	5-10 år
Bilar och andra transportmedel	5-10 år
Övriga maskiner och inventarier	5-10 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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 netto redovisas under räntekostnader. Vinster eller förluster då ett säkringsinstrument avslutas i förtid resultatförs direkt och redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärderingen av ingångna räntederivat per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställer ut räntederivatet och uppgick till per balansdagen till 23 850 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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Avsättningar

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

Bokslutsdispositioner

Förändring av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Obeskattade reserver

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

Ersättningar till anställda

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital och övervärde fastigheter med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning och fastigheters övervärde.

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

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

Fastigheternas direktavkastning

Rörelseresultat (plus avskrivningar) i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.

Bruttoränta

Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
I hyresintäkter ingår intäkter från:		
Hyresintäkter bostäder	98 034	91 858
Hyresintäkter lokaler	5 312	4 768
Hyresintäkter garage och p-platser	4 181	4 140
	107 528	100 767
Avgår outhyrda objekt		
Hyres- och avgiftsbortfall bostäder	- 303	- 398
Rabatter, bostäder	- 5	0
Hyresreduktioner, bostäder	- 87	- 110
Hyres- och avgiftsbortfall lokaler, inkl. HGF-lokaler	- 384	- 385
Hyres- och avgiftsbortfall garage och p-platser	- 722	- 683
Rabatter, garage och p-platser	- 7	- 7
	- 1 508	- 1 583
Försäljning av värme		
Försäljning av värme, 25%	3 853	3 459
	3 853	3 459
Övriga rörelseintäkter		
Resultat från försäljning av fordon	480	0
Övriga försäljningsintäkter	2 326	2 494
	2 806	2 494

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	12,46%	13,71%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	16,46%	13,38%

Not 4 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare.

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	719	267
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	931	0
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	403	280
	2 053	548

Nytecknade leasingavtal där företaget är leasetagare är operationell leasing under tiden som tidigare tecknade leasingavtal är finansiell leasing. Det finns ingen möjlighet till förlängning med ytterligare ett år avseende finansiella leasingen då det är maximalt nyttjat. Vid operationell leasing innehar inte leasetagaren någon äganderätt till fordonet utan leasegivaren upplåter nyttjanderätt till fordonet enligt angivna villkor.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	5 353	4 449
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	9 068	9 788
Förfaller till betalning senare än fem år	1 939	1 886
	16 360	16 123

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

Not 5 Arvode till revisorer

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

PricewaterhouseCooper AB	2023	2022
Revisionsuppdrag	286	221
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	38
	306	289

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	7	9
	14	16
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 634	1 585
Arvode förtroendevalda lekmannarevisorer	34	30
Övriga anställda	7 096	8 770
	8 764	10 385
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	987	384
Pensionskostnader för övriga anställda	2 383	1 214
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 533	3 587
	6 903	5 186
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 667	15 571

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	2023	2022
Andel kvinnor i styrelsen	14%	22%
Andel män i styrelsen	86%	78%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67%	67%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33%	33%

Not 7 Avskrivningar enligt plan

	2023	2022
Byggnader	22 311	21 250
Inventarier	172	216
	22 483	21 465

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Erhållna utdelningar - HBV	2	2
	2	2

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från likvida medel	1 094	190
Övriga ränteintäkter	13	43
Skattefria ränteintäkter	30	0
	1 137	233

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Bolagets intäkter och kassaflöde från rörelsen är i allt väsentligt oberoende av förändringar i marknadsmässiga räntenivåer. Bolaget innehar inga väsentliga räntebärande tillgångar. Bolaget lånar i huvudsak till rörlig ränta och använder ränteswappar som kassaflödessäkringar av framtida räntebetalningar, vilket har den ekonomiska effekten att konvertera upplåning från rörlig till fasta räntor.

Ränteswappar tillåter bolaget att ta upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandla dem till fast ränta som är lägre än om upplåning skett direkt till fast ränta. Vid en ränteswap kommer bolaget överens med andra parter att, med angivna intervaller (vanligen 90 dagar), utväxla skillnaden mellan belopp enligt kontrakt till fast ränta och rörliga räntebelopp, beräknade med hänvisning till överenskomna nominella belopp.

Swappportföljens totala marknadsvärde på bokslutsdagen 2023-12-31 uppgick till 23 850 (43 109) Tkr.

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	- 16 565	- 8 702
Övriga räntekostnader	- 2	0
Skattepliktiga räntekostnader	- 7	- 9
	- 16 573	- 8 711

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Överavskrivningar inventarier, verktyg och installationer	75	50
Avsättning till periodiseringsfond	- 644	- 1 018
	- 570	- 968

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Skatt på årets resultat	2023	2022
Aktuell skatt	- 398	- 629
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	- 1 664	353
Totalt redovisad skatt	- 2062	- 276

Avstämning effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 755		952
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	- 980	20,60	- 196
Ej avdragsgilla kostnader	0,35	- 17	2,13	- 20
Ej skattepliktiga intäkter	- 0,14	7	- 0,05	0
Schablonränta på periodiseringsfond	0,81	- 39	0,94	- 9
Övriga skattemässiga justeringar	- 25,61	1 218	42,46	- 404
Återläggning av negativt räntenetto	12,36	- 588	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	8,38	- 398	66,08	- 629

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	998 792	985 029
Inköp	769	505
Utrangering	- 1 080	- 472
Aktivering av investeringsprojekt	62 742	13 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 061 223	998 792
Ingående avskrivningar	- 236 068	- 215 161
Försäljningar/utrangeringar	599	343
Årets avskrivningar	- 22 311	- 21 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 257 781	- 236 068
Utgående redovisat värde	803 443	762 723
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	803 443	762 723
Verkligt värde	1 801 799	1 801 600
Taxeringsvärden byggnader	883 168	883 168
Taxeringsvärden mark	339 154	339 154
	1 222 322	1 222 322

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

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2596	2 596
Försäljningar/utrangeringar	- 554	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 042	2 596
Ingående avskrivningar	- 2 007	- 1 792
Försäljningar/utrangeringar	529	0
Årets avskrivningar	- 172	- 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 650	- 2 007
Utgående redovisat värde	392	589

Not 15 Pågående projekt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 903	4 145
Årets investeringar	18 051	66 487
Aktivering av investeringsprojekt	- 62 731	- 13 730
Korrigerig av tidigare års investeringar	- 110	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 113	56 903
Utgående redovisat värde	12 113	56 903

Not 16 Finansiella tillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
HBV, 4 andelar á 10.000kr	40	40
	40	40
1 (1) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket	62	62
2 (2) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	82	82
	144	144

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Tillkommande fordringar	360	0
Avgående fordringar	- 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210	0
Utgående redovisat värde	210	0

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	53	47
Förutbetalda leasingavgifter	120	0
Förutbetalda kostnader	1 783	1 673
Upplupna intäkter	1 715	676
	3 670	2 396

Not 19 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	15 000	15 000
Utnyttjad checkräkningskredit uppgår till	0	0

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	2023-12-31	
Styrelsen föreslår till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst		65 145
årets vinst		2 693
		67 838
disponeras så att		
i ny räkning överföres		67 838
		67 838

Not 22 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2019	2 442	2 442
Periodiseringsfond 2020	2 803	2 803
Periodiseringsfond 2021	3 424	3 424
Periodiseringsfond 2022	1 018	1 018
Periodiseringsfond 2023	644	0
Överavskrivningar inventarier	270	345
	10 601	10 031

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	6 364	6 717
Under året återförda belopp	1 664	- 353
Belopp vid årets utgång	8 028	6 364

Not 24 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år	244 996	98 083
Skulder som förfaller till betalning, 1-5 år från balansdagen	491 892	639 487
	736 887	737 571

Skulder som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga skulder men avsikten är att omförhandla lånen under 2024. Klassificeringen styrs av avtalsvillkoren på balansdagen.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	38	585
Semesterskuld	880	1 030
Beräknade upplupna arbetsgivaravgifter	288	507
Upplupna pensionskostnader	1 069	0
Upplupna utgiftsräntor	2 397	1 565
Förskottsbetalda hyror	8 408	7 905
Upplupna kostnader	2 832	2 873
	15 911	14 465

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	22 483	21 465
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	- 293	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	481	129
	22 671	21 594

Not 27 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	28 094	40 215
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	20 000	0
	48 094	40 215

Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 600	12 600
Fastigo	183	193
	12 783	12 793

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

Not 29 Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter beslut i kommunfullmäktige avhölls en extra bolagsstämma 2024-01-12 där följande ledamöter valdes in i styrelsen:

Ledamöter:

Ordinarie:	
Peter Östergren (KD)	Ordförande
Ulric Andersen (S)	1:e vice ordförande
Kjell Öhrström (M)	2:e vice ordförande
Mats Ahlbom (M)	Ledamot
Dan Melin (L)	Ledamot
Ove Wallin (C)	Ledamot
Jimmy Fors (SD)	Ledamot

Suppleanter:

Alvar Kårfors (KD)
Jenny Hamann (S)
Nicke Björling (M)
Lennart Nilsson (M)
Gunilla Lindberg (L)
Kjell-Erik Börjesson (C)
Linus Nilsson (SD)

Vid denna extra bolagsstämma antogs även en reviderad bolagsordning, antagen av kommunfullmäktige 2023-10-09 § 115.

Underskrifter



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024-05-03 för fastställelse.

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

Ekerö den 22/2-2024

Peter Östergren,
Ordförande

Ulric Andersen

Kjell Öhrström

Mats Ahlbom

Dan Melin

Ove Wallin

Jimmy Fors

Ann Söderström,
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-26
PricewaterhouseCoopers AB

Tommy Donath
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 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30-57 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 2023 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 1-29. 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 2023 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, eller
- 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.

Stockholm den 26 februari 2024

PricewaterhouseCoopers AB



Tommy Donath
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Ekerö Bostäder

Organisationsnummer: 556519-3645

Granskningsrapport för år 2023

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 revisionsred 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 2023 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 hyreskö. I bifogad granskningsredogörelse 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 sköts 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 granskningsredogörelsen och uppmanar bolaget att vidtaga rekommenderade åtgärder.

Ekerö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Thomas Brännström

Jan Olsson

Av fullmäktige i Ekerö kommun utsedda lekmannarevisorer

Bilaga: Granskningsredogörelse 2023 AB Ekerö Bostäder

Deltagare

AB EKERÖ BOSTÄDER 556519-3645 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-27 22:33:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN EDVIN OLSSON

Datum

Jan Olsson

Lekmannarevisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-27 21:29:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS BRÄNNSTRÖM

Datum

Thomas Brännström

Lekmannarevisor

Leveranskanal: E-post

Fastighets- beståndet 2023-12-31



Område	Lägenheter						Lokaler (inkl. hg-lokaler)		Parkeringsplatser							Totalt antal (st)	Antal per lgh		
	Byggår	1 rkv/ rok	2 rkv/ rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt antal (st)	Total yta BOA (m ²)	Antal	Total yta (m ²)	Enbils- garage	Flerbils- garage	MC- platser	Carport	P-plats med ladd stolpe			P-plats med eluttag	P-plats utan eluttag
Wrangels väg	1966	20	10	72	4	-	106	8 141,0	1	58,4	-	49	2	-	6	20	23	100	0,54
Wrangels väg/Clas Horns väg	2018	10	39	25	6	-	80	4 482,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekebyhovsvägen	1969	21	21	90	21	-	153	11 934,0	-	-	59	-	-	-	-	24	39	122	0,80
Fårhagsplan	1970	20	38	20	-	-	78	5 183,0	-	-	20	-	-	-	-	28	27	75	0,96
Hovgårdsvägen	1982	-	6	4	-	-	10	734,0	-	-	10	-	-	-	-	-	-	10	1,00
Brf Ekeby	1985	-	1	-	-	1	2	182,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekuddsvägen	1986	1	40	13	7	-	61	4 238,0	8	810,0	23	-	-	-	-	6	34	63	1,03
Brf Bruket	1988	-	-	1	-	-	1	80,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Söderströms väg	1989	-	36	28	27	-	91	7 016,0	3	602,6	-	-	-	48	-	14	38	100	1,10
Ångbåtsvägen	1990	12	36	21	13	-	82	5 545,4	5	405,0	22	-	-	-	-	20	31	73	0,89
Gustavavägen	1991	-	64	41	-	16	121	8 873,0	-	-	-	92	2	-	-	-	41	135	1,12
Ploglandsvägen	1992	-	34	18	20	-	72	5 722,0	1	25,0	30	-	-	-	-	-	58	88	1,22
Dragonvägen	1987	2	10	5	-	-	17	1 121,8	1	116,0	-	-	-	-	-	12	-	12	0,71
Vallviksvägen	1971	-	14	-	-	-	14	684,0	1	45,0	-	-	-	-	-	-	9	9	0,64
Tunnlandsvägen (gruppbostad)	1991	-	-	-	-	-	-	-	1	358,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solbackavägen	1976	-	-	-	-	-	-	-	2	567,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bryggavägen 110	2013	-	-	-	-	-	-	-	1	500,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelsö hembygdsgård	1938	-	-	-	-	-	-	-	4	638,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Slagarvägen/Tegelbruksvägen	2023	-	6	12	6	-	24	1 704,0	-	-	-	-	-	-	-	-	24	24	1,00
% av totala beståndet		9,4	38,9	38,4	11,4	1,9	100,0												
Totalt		86	355	350	104	17	912	65 641,4	28	4 125,4	164	141	4	48	6	124	324	811	0,89

Hållbarhets- index

GRI-INDEX

Ekerö Bostäders redovisning av hållbarhetsarbetet är inspirerad av Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer 2021 och avser perioden 2023-01-01 och 2023-12-31 och redovisas årligen. Sidhänvisningarna anger var information om respektive upplysning finns att läsa i hållbarhets- och årsredovisningen. Generellt avsteg från krav är att Ekerö Bostäder inte redogör inte för förändringar i tidigare rapporterade upplysningar på grund av att information saknas då hållbarhetsredovisning har inte sammanställts tidigare.

GENERELLA UPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Sida	Avsteg	
			Avsteg från krav	Skäl
GRI 2: Organisationen och redovisningsprinciper 2021				
2-1	Information om organisationen	8, 32		
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	8, 32		
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontakt	7, 57, 65		
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	-		
2-5	Extern bestyrkande	7, 58		
GRI 2: Aktiviteter och anställda 2021				
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	12, 13, 32		
2-7	Medarbetare	8, 29, 50		
2-8	Medarbetare som inte är anställda	-	Ekerö Bostäder rapporterar inte på medarbetare som inte är anställda	Information saknas Ekerö Bostäder har inte möjlighet att samla in informationen
GRI 2: Styrning 2021				
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	8, 33, 55		
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	8, 33, 55		
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	33, 55		
2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	32		
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	32		
2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	7, 32		
2-15	Intressekonflikter	10-11, 32-33		
2-16	Kommunikation om kritiska frågeställningar	32-33		
2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	33		
2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	58-59		
2-19	Ersättningspolicy	33		
2-20	Process för att fastställa ersättningar	33		
2-21	Årlig total ersättning	48-49		
GRI 2: Strategi, policyer och praxis 2021				
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5, 7, 9		
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	10-11		
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	10-11		
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	10-11		
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	29, 33		
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	10-11		
2-28	Medlemskap i organisationer	33		
GRI 2: Engagemang 2021				
2-29	Metod för intressentengagemang	15		
2-30	Kollektivavtal	33		



VÄSENTLIGA FRÅGOR

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Avsteg		
			Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 3: Väsentliga frågor 2021					
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	15, 17			
3-2	Lista på väsentliga frågor	17-18			

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Avsteg		
			Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
201-2	Finansiell påverkan och klimatrelaterade risker och möjligheter	37-38			
GRI 205: Antikorruption 2016					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
205-3	Antal fall av korruption och vidtagna åtgärder	60-61			
GRI 302: Energi 2016					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
302-1	Organisationens energianvändning	20, 27			
302-3	Energiintensitet	20-21			
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
303-5	Vattenanvändning	28			
GRI 305: Utsläpp 2016					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	20			
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	27			
305-3	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	27			
305-4	Intensitet av växtgasutsläpp	20-21, 27			
GRI 306: Avfall 2020					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
306-1	Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan	28			
306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	28			
306-3	Genererat avfall	28			
GRI 308: Granskning av leverantörer 2016					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
308-1	Nya leverantörer som utvärderats med miljökriterier	-	Ekerö Bostäder rapporterar inte på nya leverantörer	Information saknas	Ekerö Bostäder har inte möjlighet att samla in informationen

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR forts.

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Avsteg		
			Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
403-1	Arbetsmiljöledningssystem	10-11			
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	10-11			
403-3	Arbetshälsovårdstjänster	27			
403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	10-11			
403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	10-11, 27			
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	29			
403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	10-11			
403-9	Arbetsrelaterade skador	-	Ekerö Bostäder rapporterar inte på arbetsrelaterade skador	Information saknas	Ekerö Bostäder har inte möjlighet att samla in informationen
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
405-1	Mångfald i ledning och bland anställda	50-51			
GRI 413: Lokala samhällen 2016					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
413-1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	8-12			
GRI 414: Granskning av leverantörer 2016					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
414-1	Nya leverantörer som utvärderats med sociala kriterier				
GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet 2016					
3-3	Styrning av väsentliga frågor	15, 18-19			
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter	28			
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	28			



AB Ekerö Bostäder

556519-3645

Post: Box 241, 178 24 Ekerö

Besök: Bryggavägen 110, Ekerö

Telefon: 08-420 032 00

www.ekerbostader.se