20230531121599

Fastställelseintyg

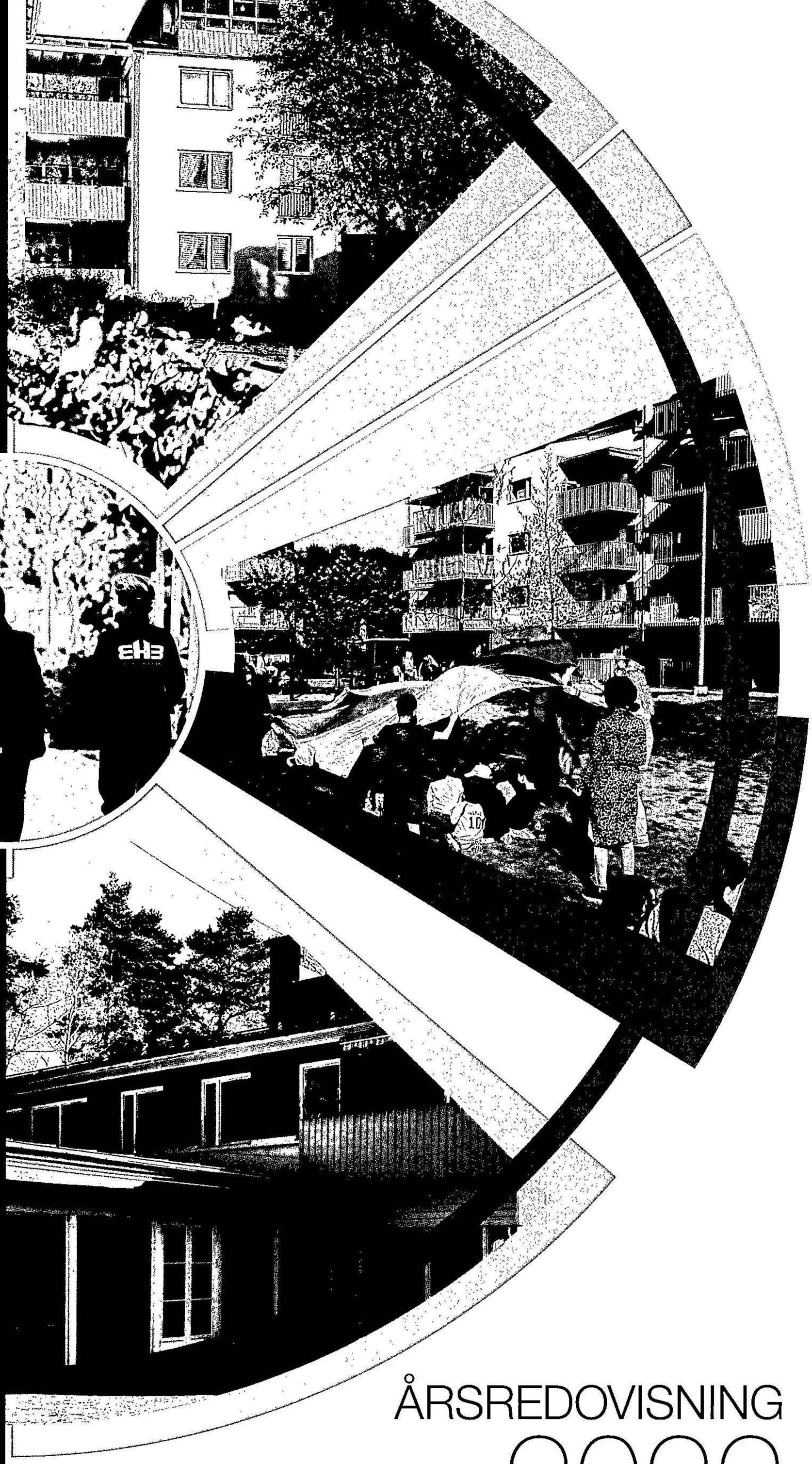
Avser årsredovisning 2022 för AB Enköpings Hyresbostäder,
organisationsnummer 556054-7050.

Undertecknad, VD i AB Enköpings Hyresbostäder, intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma 2023-05-09. Stämman beslöt även att godkänna styrelsen förslag till vinstdisposition.

Enköping den 30 maj 2023

Carina Weir
VD

ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER



ÅRSREDOVISNING 2022

INNEHÅLL

Vår VD har ordet 1
Årets höjdpunkter 2
Snabbfakta 4
Ägardirektiv 6
Vår styrelse 8
Våra strategimål 9
Våra medarbetare 10
Vår förvaltning 12
Vår fastighetsutveckling 13
Våra hyresgäster 14
Vårt hållbarhetsarbete 16
- Ekonomisk hållbarhet 23
- Ekologisk hållbarhet 25
- Social hållbarhet 26
Förvaltningsberättelse 24
Kommentarer till våra siffror 27
Resultaträkning 29
Balansräkning 30
Kassaflödesanalys 32
Fastighetsbestånd 34
Redovisningsprinciper, notapparat, noter 36
Underskrifter 45
Revisionsberättelse 46
Granskningsrapport 49

På omslaget finns foton på våra medarbetare som går i bostadsområdet Lillsidan, på en fastighet på Bergsgatan, från en områdesträff med våra hyresgäster och Öppna förskolan på en innergård på Korsängen och slutligen på fastigheten i Hummelsta som vi kommer bygga om till ett trygghetsboende.

VÅR VD HAR ORDET

20230531601

VIDAREUTVECKLAR ENKÖPINGS BOSTADSMARKNAD

EHB har ett viktigt uppdrag att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden i Enköping och bidra till utvecklingen. 2022 inleddes med inflytt i vårt andra nyproducerade hus på Älvdansen. Vårt projekt med pressade nyproduktionshyror och hög energiprestanda är helt färdigställt och samtliga hyresgäster inflyttade. 95 procent av våra inflyttade hyresgäster trivs i sin bostad och vi är oerhört glada för det fina resultatet i en av Enköpings nyaste stadsdelar.

Under året har vi inlett ett detaljplanearbete som skulle innebära ett tillskott av bostäder i den populära kransorten Örsundsbro. Vi har också förvärvat Åsundagården i Hummelsta och stärker därmed vår närvaro i kransort.

I Hummelsta planerar vi för det första trygghetsboendet i Enköpings kransort. Även i centrala Enköping tog vi under året beslut att ställa om och tillskapa vårt första trygghetsboende i Romberga. Intresset för dessa bostäder har redan varit stort och vi ser fram emot inflyttningen under 2023.

"Vi har tillfört nya bostäder med höga hållbarhetskrav och tagit viktiga steg för att tillföra en ny boendeform och fler bostäder i kransort i vårt bestånd."



TAR HAND OM VÅRA HYRESGÄSTER

EHB jobbar ständigt för att förbättra vårt erbjudande till våra hyresgäster. Ett viktigt verktyg i det arbetet är vår hyresgästenkät. Att vi under året fick rekordmånga svarande känns riktigt bra. Återkoppling från våra hyresgäster och förslag på förbättringar är en viktig pusselbit i vårt arbete och planering. Nära 9 av 10 hyresgäster kan rekommendera oss som hyresvärd och jag är stolt över att vi ligger i topp när det gäller att vidta åtgärder utifrån hyresgästens synpunkter. Resultatet är ett fint kvitto på förtroendet och tilliten från våra hyresgäster – det tackar vi för och jobbar vidare för att erbjuda Sveriges bästa boende i Enköping!

En nyckel för vårt arbete är det fina jobb våra medarbetare gör varje dag med fokus på ett bra boende för hyresgästerna. Efter två utmanande år av pandemirestriktioner har vi under 2022 kunnat starta upp fler aktiviteter för våra hyresgäster och arrangerat områdesträffar i våra bostadsområden. Det har varit efterlängtat av både oss och våra hyresgäster.

RUSTAR FÖR UTMANANDE FÖRUTSÄTTNINGAR

Det försämrade säkerhetsläget i världen och Sverige sätter vårt arbete med kontinuitetsplanering och anpassningsförmåga i nytt ljus och arbetet med både fysisk trygghet och cybersäkerhet ligger i fokus.

Vi går nu även in i ett tuffare ekonomiskt läge i Sverige och världen än på många år. För att möta de kostnadsökningar vi ser kopplat till både inflation och energipriser arbetar vi aktivt för att mildra effekterna genom bland annat effektiviseringar och energibesparande åtgärder.

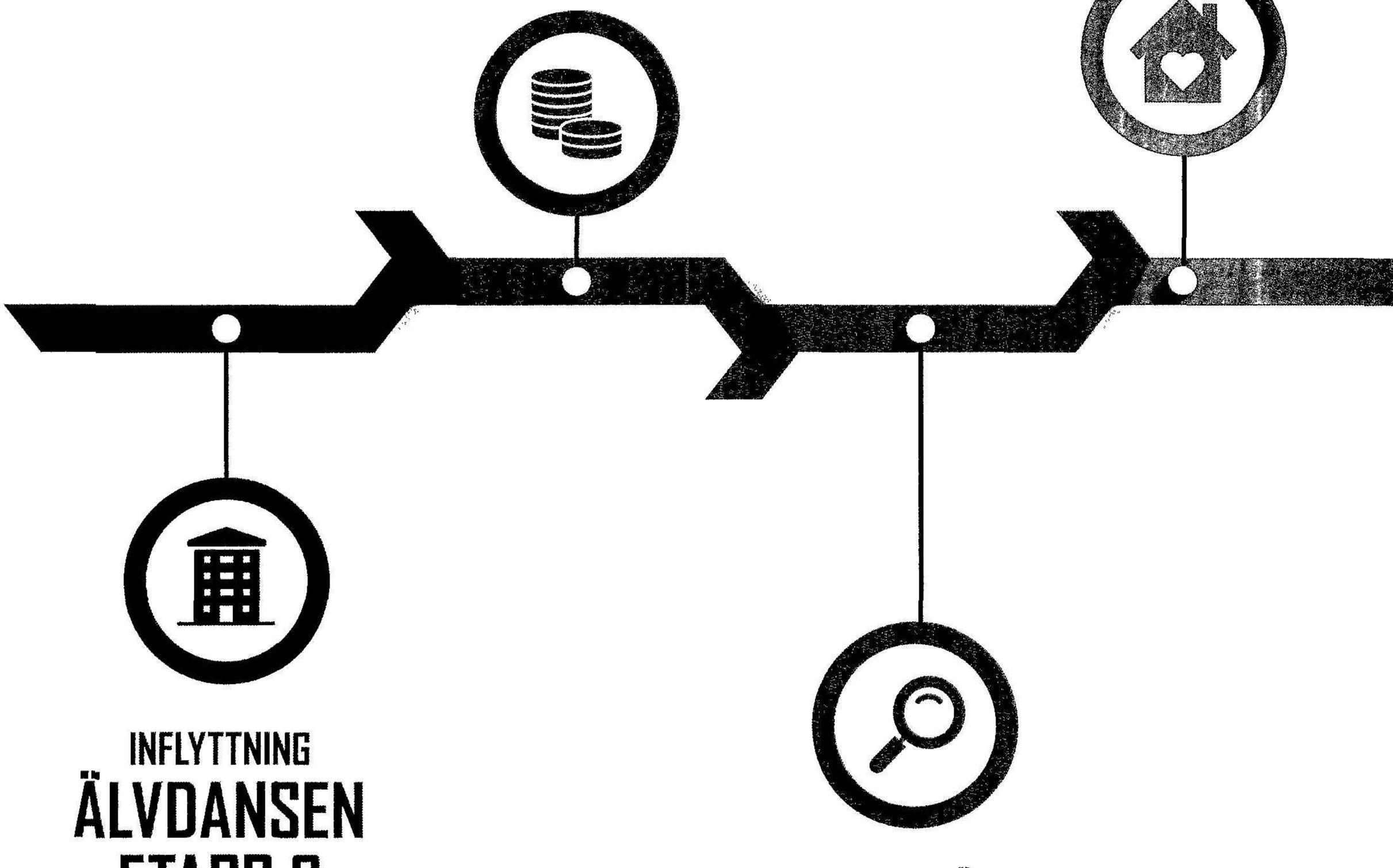
Tack vare ett starkt resultat stärker vi vår soliditet och sänker belåningsgraden under 2022. Det är viktigt att vi nu står stabilt när det ekonomiska läget hårdnar och samtidigt blickar framåt och bygger och förvaltar för framtiden.

Carina Weir, VD

ÅRETS HÖJDPUNKTER

OMBYGGNATION I ROMBERGA
TRYGGHETS BOSTÄDER

KÖP AV FASTIGHET I
HUMMELSTA



INFLYTTNING
ÄLVDANSEN ETAPP 2

DETALJPLANEÄNDRING
ÖRSUNDSBRO

UTÖKNING AV

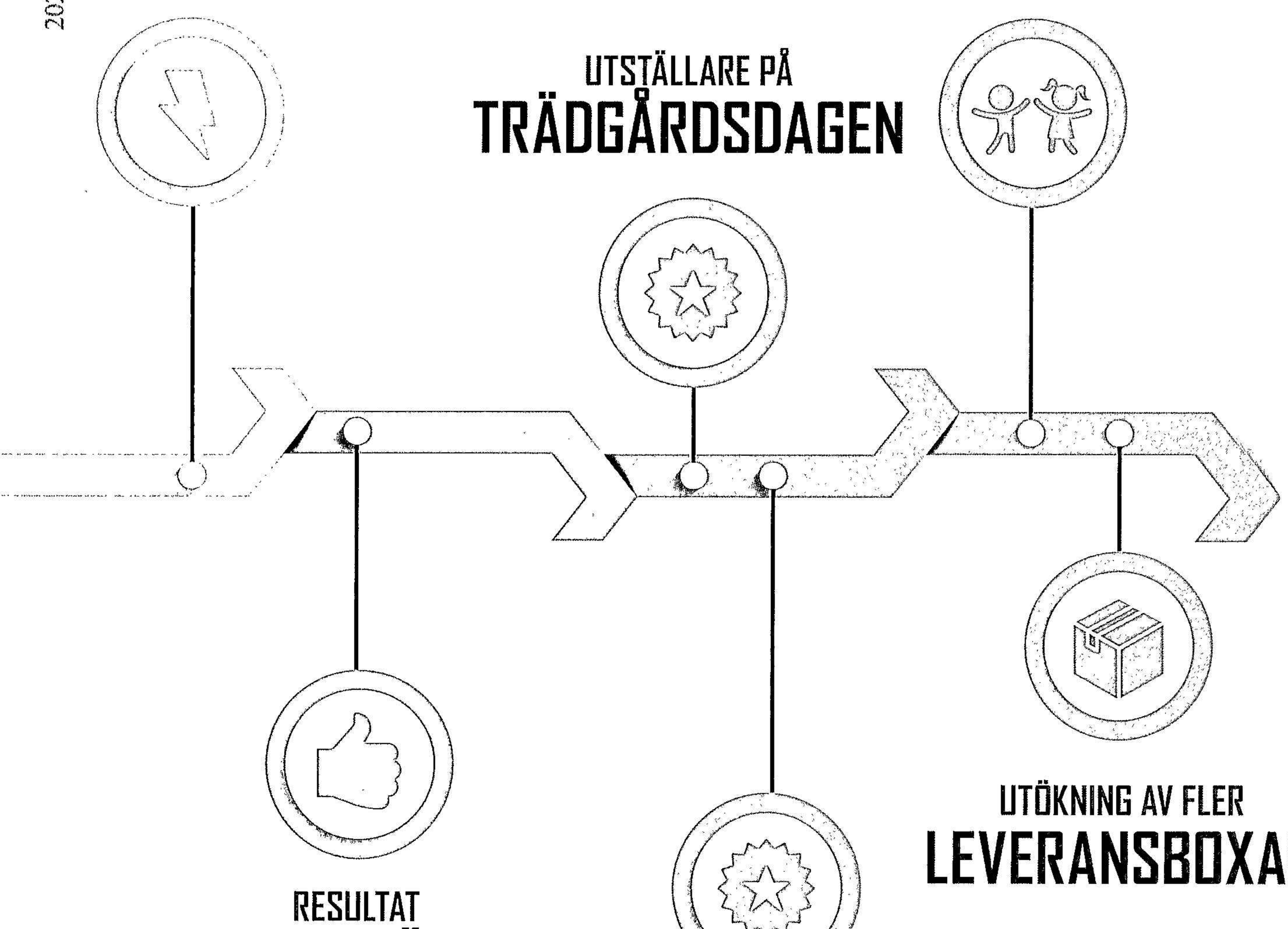
LADDSTOLPAR

INVIGNING

FÖRNYAD INNERGÅRD SADELMAKAREN

UTSTÄLLARE PÅ

TRÄDGÅRDSDAGEN



RESULTAT

HYRESGÄST-UNDERSÖKNING

UTÖKNING AV FLER

LEVERANSBOXAR

INVIGNING FÖRNYAD

KVARTERSLOKAL

SNABBFAKTA

ANTAL BOSTÄDER

2 996

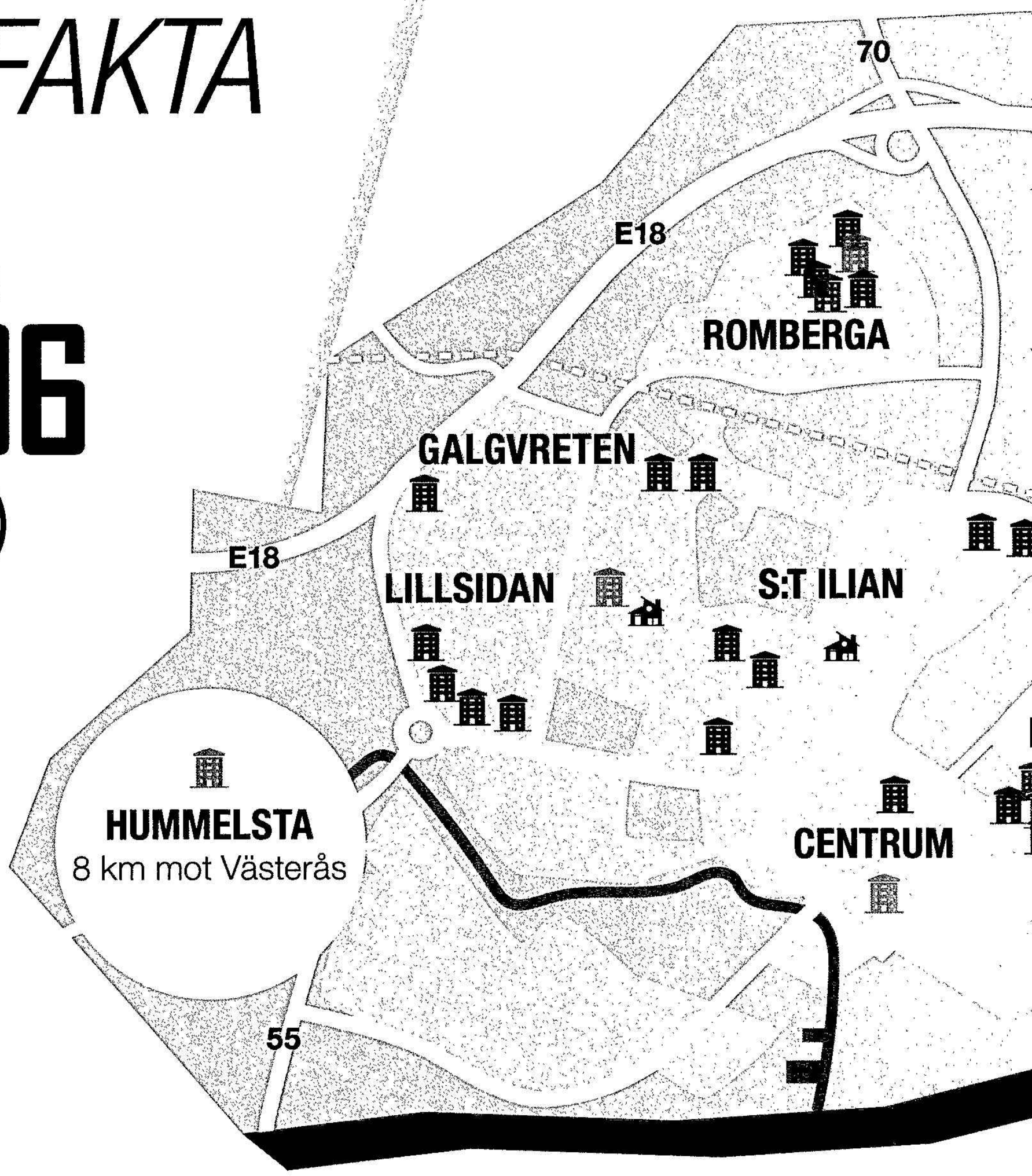
(2920)

NY-PRODUCERADE 76 st

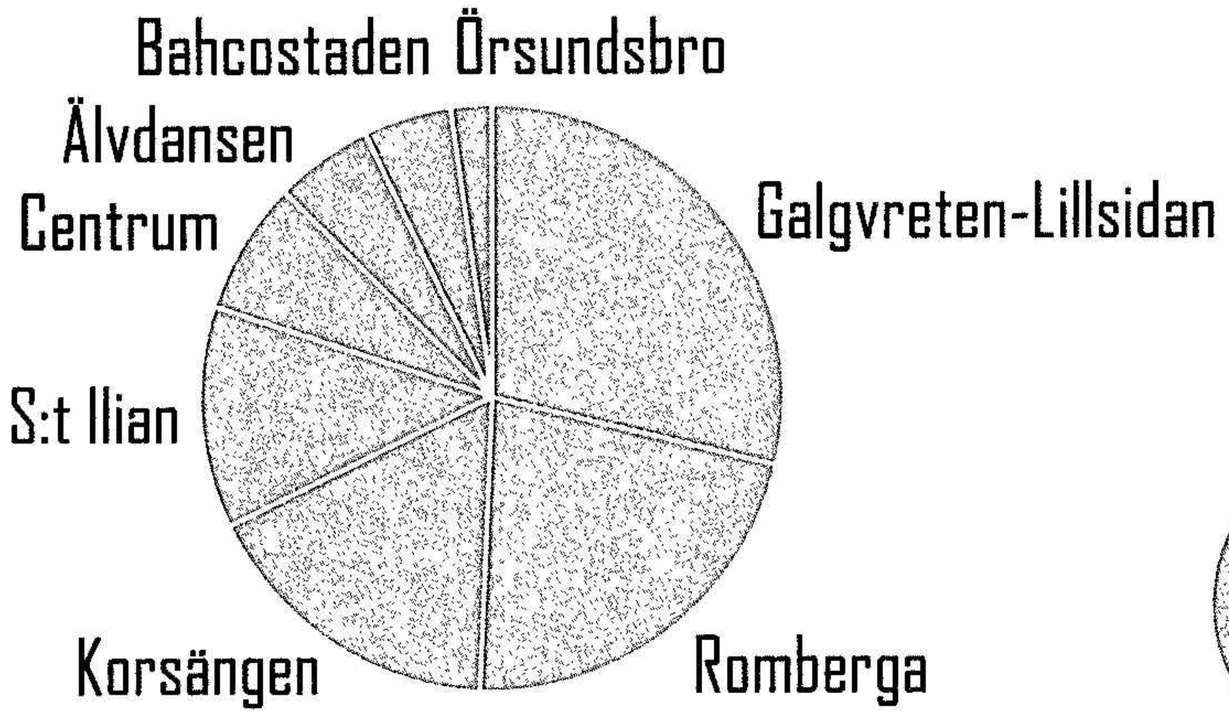
ANTAL UTFÖRDA ARBETSORDER

13 809

(13 706)



ANTAL BOSTÄDER PER OMRÅDE

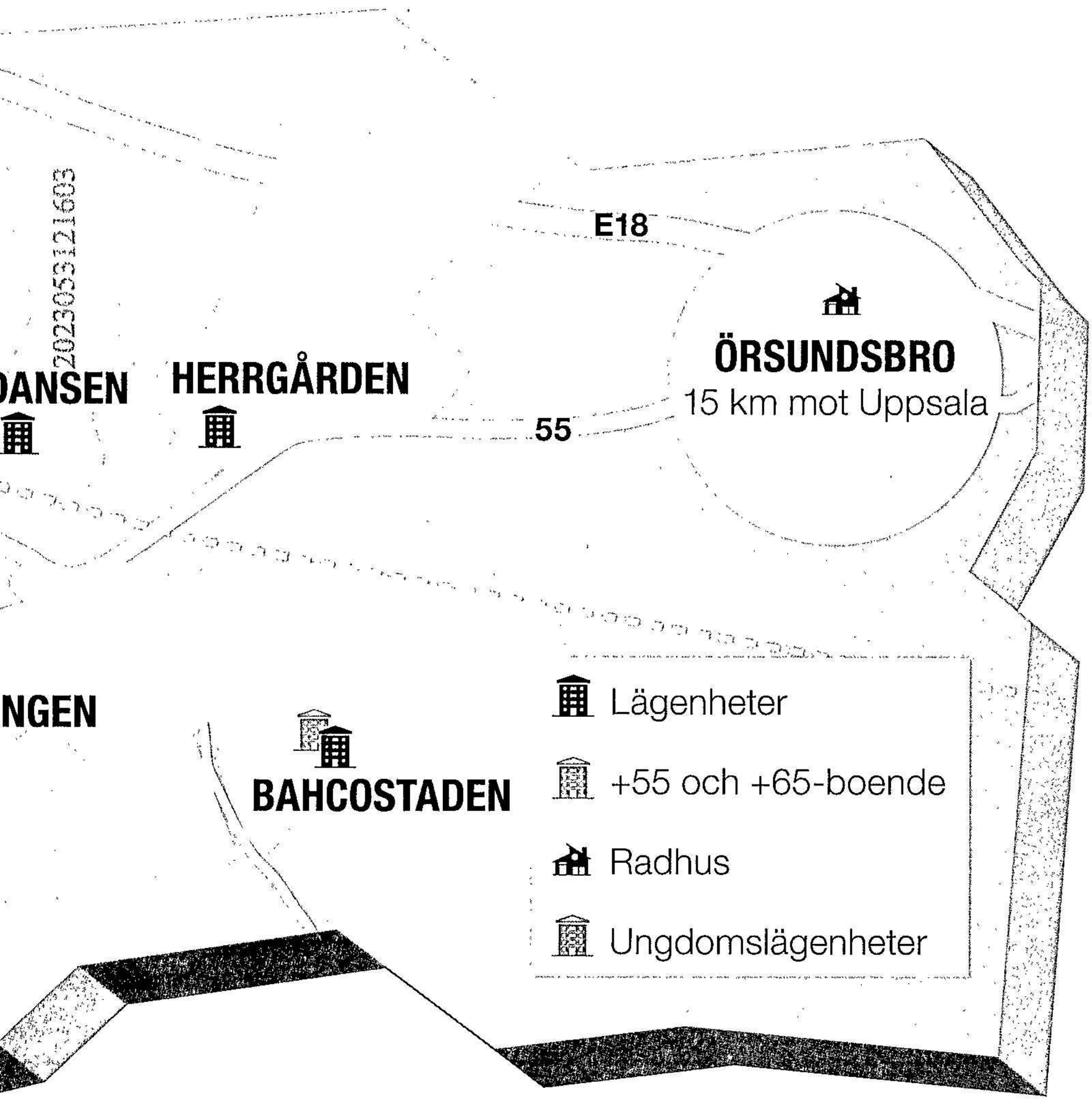


GENOMSNITTLIG BOENDETID

6,2år

(6,6år)

LÄNGSTA 57 år



ANTAL FÖRMEDLADE BOSTÄDER VIA UPPSALA BOSTADSFÖRMEDLING

412

(630)

GENOMSNITTLIG KÖTID FÖR EN BOSTAD

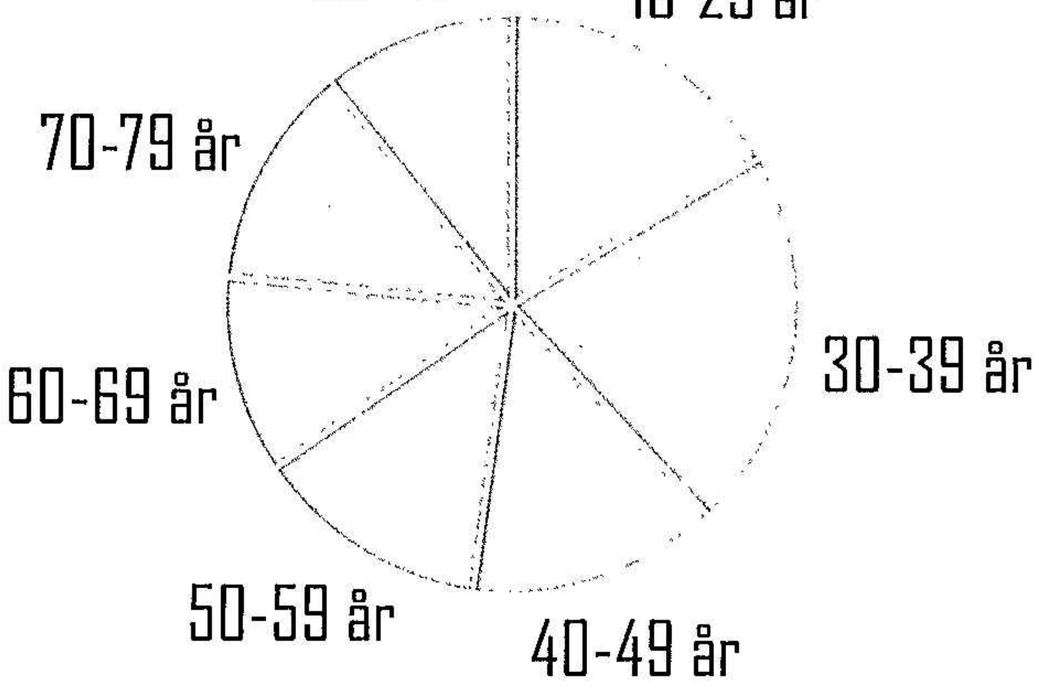
3,2år

(2,6år)

KORTASTE
3 dagar

LÄNGSTA
19 år

ÅLDERSFÖRDELNING HYRESGÄSTER



Föregående års siffror i parentes.

ÄGARDIREKTIV FÖR AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER (EHB)

BOLAGET SOM EN DEL AV DEN KOMMUNALA ORGANISATIONEN

AB Enköpings Hyresbostäder (nedan "Bolaget") ägs av Enköpings kommuns moderbolag AB, som i sin tur ägs av kommunen, och är en del av kommunens verksamhet och ska omfattas av samma kontroll och uppföljning som kommunens egna förvaltning. Vidare ska bolaget följa kommunfullmäktiges övergripande strategiska mål, långsiktiga planering och styrning samt styrdokument där detta är tillämpligt. Bolagets verksamhet regleras, utöver lag och bolagsordning, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige, fastställda av bolagets årsstämma.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer och via Enköpings kommuns moderbolag AB bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning, innan beslut tas som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för verksamheten. Samordning mellan bolag och kommun är viktig och koncernsynen ska alltid beaktas.

ÄNDAMÅLET MED BOLAGETS VERKSAMHET

- Bolaget ska medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun.
- Bolaget ska aktivt verka som en marknadskompletterande aktör inom Enköpings kommun.
- Bolaget ska bidra till att stärka kommunens utveckling genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som arbetar med att äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder.
- Bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder för olika faser i livet.
- Bolagets verksamhet ska ta ett socialt ansvar i allt arbete. Bolaget ska arbeta aktivt för integration och aktivt motverka segregering. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen.
- Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet.
- Bolaget ska erbjuda, om kommunen begär det, upp till 5 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. (Nyuthyrning definieras som det antal bostäder bolaget hyr ut per år).
- Bolaget ska vara en integrerad del i Enköpings kommuns verksamheter.
- Bolaget ska verka för värdeskapande samarbeten med nämnder och andra bolag inom kommunkoncernen.
- Bolaget ska arbeta med att utveckla nya och förnya befintliga bostadsområden med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna och bostadsförsörjningsprogram.
- Bolaget ska hålla sig väl informerade om kommunens situation avseende bostadsbehov och sociala utmaningar.
- Socialt ansvar och etiska regler gäller även för underleverantörer.

GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER FÖR VERKSAMHETEN

Ansvaret för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att utforma organisationen och kontrollen över verksamheten så att bolagets ändamål och mål tillgodoses. Bolaget ska drivas enligt högt ställda affärsmässiga principer med iakttagande av de särskilda regler enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget har att följa intentionerna i kommunens styrande dokument.

EKONOMISKA & FINANSIELLA MÅL

Bolaget ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade finansiella målen för bolaget är:

- **Nettomarginal** - Bolaget ska redovisa ett genomsnittligt resultat efter finansiella poster, i förhållande till omsättningen, som överstiger 10 procent. Genomsnittet beräknas över en period på tre år och ska exkludera jämförelsestörande och extraordinära poster.
- **Soliditet** - ska kortsiktigt inte understiga 15 procent, långsiktigt ska bolagets synliga soliditet uppgå till minst 20 procent.
- **Direktavkastning** - Bolaget långsiktiga direktavkastning (driftnetto/marknadsvärdet på fastigheterna), på hela fastighetsinnehavet ska överstiga 5 procent.

Vid beräkning av direktavkastningen ska justerade mått, med hänsyn taget till fastigheternas marknadsvärde, tas fram. Bolaget ska därför årligen genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd.

20230512121604

UTDELNINGSPRINCIP

- Utdelning och koncernbidrag fastställs årligen av moderbolaget, Enköpings kommuns moderbolag AB.
- Avkastning och utdelning ska anpassas till bolagets utvecklingsmöjligheter, finansiella ställning samt behov av investeringar. Avkastningen ska vara så betryggande och på sådan nivå att ägaren inte behöver tillförsäkra bolaget nytt kapital.

UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET

Bolaget ska bidra till att det i Enköping kommun som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika boende-, upplåtelse- och nyttjanderättsformer. Bolaget ska kontinuerligt rapportera om planer för nyproduktion till ägaren. Bolagets målsättning är att, med utgångspunkt av kommunfullmäktige beslutade bostadsförsörjningsprogram, bidra till att nya bostäder tillkommer i kommunen.

FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET

Bolaget ska se till att kommunfullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Ärenden av denna beskaffenhet ska i god tid underställas kommunfullmäktige för ställningstagande och varje ärende ska prövas och värderas av bolagets styrelse innan ärendet går vidare till kommunfullmäktige för ställningstagande. Moderbolaget ska ges tillfälle att yttra sig innan ärendet formellt bereds hos kommunstyrelsen.

Om Bolaget bedömer att tveksamhet finns, huruvida frågan är av sådan beskaffenhet att kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska Enköpings kommuns moderbolag AB tillfrågas.

RAPPORTERING TILL ÄGAREN

Som princip ska Bolaget fortlöpande hålla Enköpings kommuns moderbolag AB väl informerat om sin verksamhet. Bolaget ska dessutom underrätta moderbolaget så snart betydande avvikelser från planer, utfall och budget föreligger. Vid negativa avvikelser ska Bolaget rapportera vilka åtgärder som har vidtagits, eller som man planerar att vidta.

VD ansvarar för att tertialsvis avlägga en resultat- och likviditetsprognos samt förse moderbolaget med en skuldhanteringsrapport och styrelserapport.

Resultatrapport
Varje tertials utfall och prognos avseende resultat- och balansräkning.

Likviditetsprognos
Varje tertials utfall och prognos avseende betalflöden och saldon.

Investeringsprognos
Pågående och kommande investeringar. Resultatutfall och avvikelser kommenteras.

Skuldhanteringsrapport

- Lånevolym
- Antal lån och lånestorleksfördelning
- Snitträntor
- Långivarfördelning
- Förfallostrukturer (kapital och ränta)
- Derivat per motpart

Resultatuppföljning i form av marknadsvärde mellan verklig portfölj och normportfölj.

Definitioner

- Nettomarginal – resultat efter finansiella poster / omsättningen
- Soliditet - eget kapital / balansomslutning
- Direktavkastning – Driftnetto / Marknadsvärdet, mäts på hela fastighetsportföljen och utifrån marknadsvärden.

EXTRAORDINÄRA POSTER

En post skall klassificeras som extraordinär om följande tre kriterier samtidigt är uppfyllda.

1. Händelsen eller transaktionen som ger upphov till posten saknar ett tydligt samband med den ordinarie verksamheten.
2. Händelsen eller transaktionen är av sådan typ att den inte kan förväntas inträffa ofta eller regelbundet.
3. Posten uppgår till ett väsentligt belopp.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Jämförelsestörande poster är resultat av händelser eller transaktioner som inte är extraordinära men som är viktiga att uppmärksamma vid jämförelser med andra perioder.

Exempel på jämförelsestörande poster

Exempel på poster som kan vara viktiga att uppmärksamma för att kunna analysera och gör jämförelser är

- nedskrivningar
- valutakursförändringar
- försäljning av anläggningstillgångar
- förändringar och omstrukturering av verksamheter
- arbetskonflikter
- ändringar i uppskattningar och bedömningar
- rättelse av fel i tidigare års räkenskaper

VÅR STYRELSE



"Trots ett tufft ekonomiskt samhällsläge har bolaget drivit utvecklingen i kransort med förvärv i Hummelsta och initierad detaljplaneprocess i Örsundsbro parallellt med ett internt fokus på effektiviseringar och energibesparande åtgärder."

Elisabeth Norman, Styrelseordförande



Linda Johansson



Pontus Olsson



Thomas Ekblom



Åsa Näs Ahlbom



Georg Olsson



Ronny Holmberg

ORDINARIE LEDAMÖTER

- **Elisabeth Norman** (C) Ordförande
- **Linda Johansson** (S) Vice ordförande
- **Pontus Olsson** (M) Ledamot
- **Georg Olsson** (MP) Ledamot
- **Åsa Näs Ahlbom** (S) Ledamot
- **Thomas Ekblom** (NE) Ledamot
- **Ronny Holmberg** (SD) Ledamot

ERSÄTTARE

- **Lars-Peter Swärdh** (M) Ersättare
- **Annika Enbom** (L) Ersättare
- **Yahie Cabdirahman Cali** (S) Ersättare
- **Helena Proos** (S) Ersättare
- **Rickard Daxner** (SD) Ersättare

LEKMANNAREVISORER

- **Tony Forsberg** (S) Lekmannarevisor

VÅRA STRATEGIMÅL

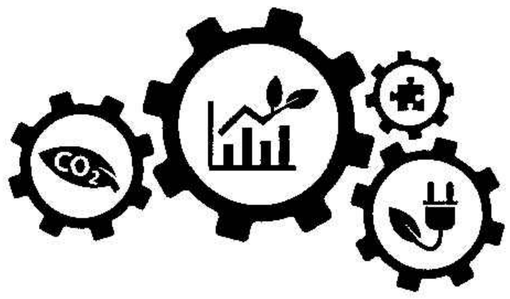
EHB arbetar efter en strategi som utgår från tre målområden.
Strategiperioden startade 2020 och löper till och med 2023.

2023053121605



ETT AKTIVT FASTIGHETSBOLAG SOM ERBJUDER ETT BRA BOENDE FÖR LIVETS OLIKA FASER I HELA ENKÖPINGS KOMMUN

- Hyresgästundersökning bostäder – bland de 25 % bästa i serviceindex.
- Nyproduktionsindex bland de 25 % bästa.
- Stärka arbetet med områdesutveckling i befintliga beståndet.
- Stärka det strategiska arbetet med kommunen.
- Aktivt undersöka möjligheten att förvärva mark för framtida behov.
- Minst ett beslutat projekt utanför centralort.
- Minst hälften av nya projekt ska ha en lägre normhyra än tidigare projekt (indexjusterat).
- Verka för att möjliggöra inträde för grupper som står långt från bostadsmarknaden.
- Ta fram byggbar mark.
- Starta detaljplaner.
- Binda hyresavtal tidigt med kommunen.
- Arbeta aktivt med möjliga försäljningsobjekt.



EN HÅLLBAR FRAMTID IDAG OCH IMORGON

- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).
- Fossilfritt alternativ som förstahandsval vid köp av fordon och verktyg.
- Miljöklassat byggande i all nyproduktion.
- Möjliggöra för ett mer klimatneutralt liv i våra bostadsområden.
- Hållbarhetsaspekten ska vara en faktor i alla nya upphandlingar.
- Vakanser under 1 % totalt.
- Vinst 10 % över tid.
- Soliditet långsiktigt över 20 %.
- Direktavkastning över 5 %.
- Minst ett innovativt hållbarhetsprojekt under perioden.
- Arbeta prediktivt med fastighetssystem för att förutse kommande reparationer och arbetsorder.



EN BRA OCH ATTRAKTIV ARBETSPLATS DÄR MEDARBETARE TRIVS OCH UTVECKLAS

- Nolltolerans mot olyckor.
- Bra balans mellan arbete och fritid.
- Samtliga medarbetare och intressenter behandlas och bemöts på ett inkluderande och likvärdigt sätt.
- Medarbetare känner engagemang i sitt arbete och arbetar självständigt med egna initiativ och under eget ansvar.
- Praktikplatser erbjuds löpande i verksamheten.
- 90 % av personalen nyttjar friskvårdsbidrag.
- Uppmuntra och initiera till kompetensutveckling.
- Visualisera och tillgängliggöra målen.

INDIKERING FÖR STATUS UNDER ÅR 3

- Uppfyllt under år 3
- På god väg under år 3
- En bit kvar under år 3

VÅRA MEDARBETARE

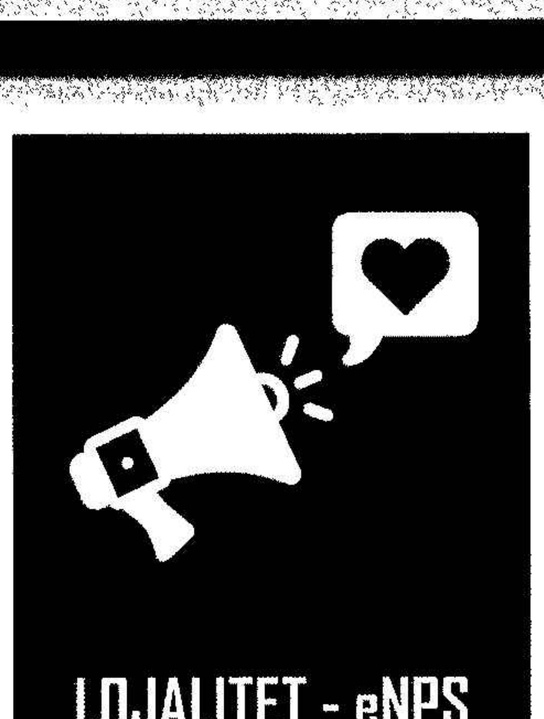
Det är många olika delar som måste fungera och skötas för att vi ska kunna erbjuda bostäder som ligger i linje med vår vision och för att följa och uppfylla våra ägardirektiv. Det kräver att våra medarbetare har expertis inom flera områden och att vi samarbetar inom och utanför organisationen. Ett av våra tre strategiska mål är att skapa en bra och attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs och utvecklas!

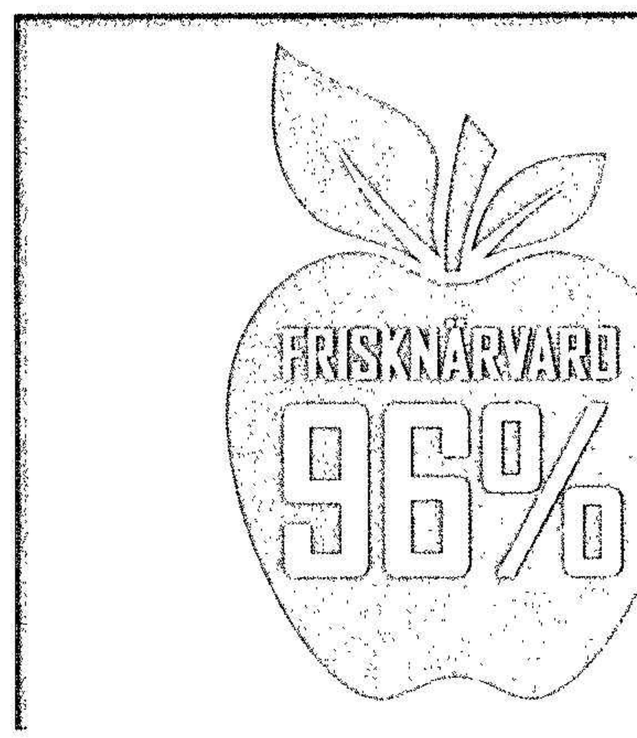
MEDARBETARUNDERSÖKNINGAR

Vi genomför kontinuerliga medarbetarundersökningar i vilka medarbetarna anonymt kan dela med sig av hur de upplever sin arbetssituation. Resultaten sammanställs bland annat till Employee Net Promoter Score (eNPS). Dess beräknade poäng varierar från -100 till 100 för att kunna fastställa antalet ambassadörer i organisationen samt hur lojala de anställda är. Ett värde över +/- noll bör eftersträvas. Ett värde över 30 anses vara bra och över 50 anses vara utmärkt. Under 2022 låg EHB:s resultat för eNPS på 57 procent.

Under 2022 angav 81 procent av medarbetarna att de kände engagemang i sitt arbete. 83 procent upplevde att samarbetet fungerat bra och 92 procent var nöjda med ledarskapet.

Frisknärvaron låg på 96 procent och 67 procent av medarbetarna nyttjade friskvårdsbidrag.

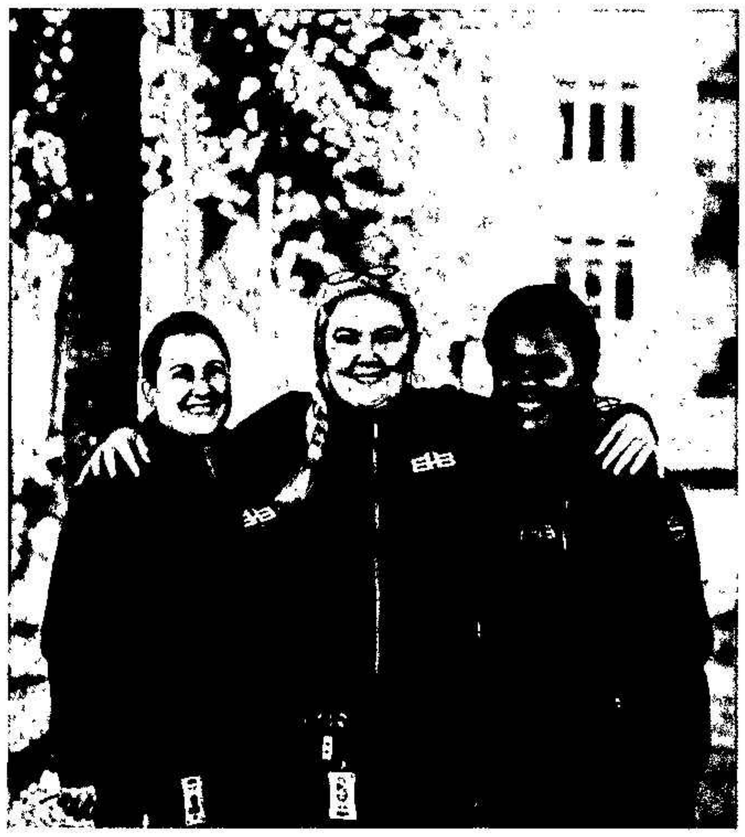


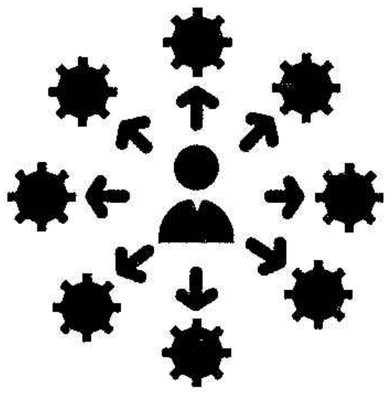






20230531163121606





LEDARSKAP

92%

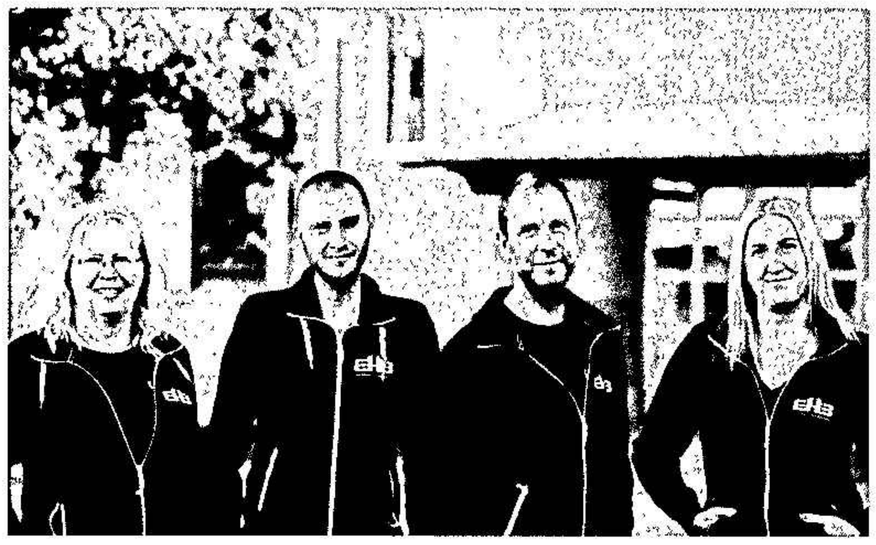




SAMARBETE

83%





VÅR FÖRVALTNING



Innergården till Sadelmakargatan 4-28 förnyades för att skapa fler möjligheter för riktad lek, mer föräldranärvaro och växtlighet.

LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL

Arbetet med hissbyten på Lillsidan fortsatte under året. Hissarna på Bivråksgränd 3, Bivråksgränd 13 och Fiskgjusegränd 11 byttes ut och 2023 planeras alla hissar på Lillsidan vara utbytta. I samband med hissbyte byggs nya hisschakt i glas för att öka känslan av trygghet i trapphuset.

Underhåll av fasader och tak på Verkstadsvägen 13-87. Målning av fasader kvarstår och utförs under våren 2023.

Målning av plåttaken på Bergsgatan påbörjades och kommer slutföras under 2023.

Underhåll av balkonger och tak på Rådhusgatan.

Invändig målning och underhåll av miljöhusen i Romberga.

Fortsatt upprustning och målning av cykelskjulen på Lillsidan.

EFFEKTIVARE DRIFT

Ombyggnation av ventilationssystem och installation av nya ventilationsaggregat på Kryddgårdsgatan, Källgatan, och Sandgatan. Arbetet fortsätter på Eriksgatan under 2023.

Fortsatta installationer av temperaturgivare i våra områden vilket möjliggör för EHB att digitalt kontrollera att inomhustemperaturen i bostäderna håller Boverkets temperaturkrav.

IT & DIGITALISERING

Digitaliseringsarbetet har under året utökat digitala översikten av våra förbrukningar. Bredden av statistik har även utökats vilket tillsammans ger oss goda beslutsunderlag för framtida effektiviseringsåtgärder.

Tester har genomförts av olika sensorer som kan öka driftsäkerhet och trygghet.

En extern visselblåsarfunktion har införts.

ÖKAD TRIVSEL & TRYGGHET

Utemiljöerna till Sadelmakargatan 4-28 utvecklades i syfte att dela upp innergården i olika ytor för att skapa fler möjligheter för riktad lek, mer föräldranärvaro och växtlighet. Vi har även planterat fler träd vilket kan ge en ljuddämpande effekt på sikt. Förnyelsen firades med invigning!

Vi har installerat garageportar på Sadelmakargatan 9, 13 och 15 för ökad trygghet.

Kvarterslokalen i Romberga renoverades och det firades sedan med öppet hus!

Utifrån det försämrade säkerhetsläget utökade vi arbetet med genomgång av skyddsrum, uppdatering kring krisplaner och kontinuitetsplanering med kommunen. Alla medarbetare har även utbildats löpande i cybersäkerhet under året.

VÅR FASTIGHETSUTVECKLING

TRYGGHETSBOSTÄDER SKAPAS I ROMBERGA

Arbetet med att tillföra boendeformen trygghetsbostäder i vårt bestånd har gjort viktiga framsteg under året.

Styrelsen tog beslut att skapa trygghetsbostäder på Rombergsgatan 30-40 genom delvis ombyggnation och renovering. Det kommer finnas 1:or, 2:or och 3:or som målgruppen +65 år kan söka. Förmedling av bostäderna och inflyttning beräknas ske under 2023.



TRYGGHETSBOSTÄDER SKAPAS I HUMMELSTA

EHB har köpt fastigheten Åsundagården i Hummelsta, som tidigare har fungerat som omvårdnadsboende. Projektering och förberedelse inför ombyggnationen pågår och tillsvidare hyrs fastigheten ut till Enköpings kommun för att nyttjas till flyktingmottagande.

Det kommer finnas 29 trygghetsbostäder i storlekar mellan 1 och 3 rum och kök som målgruppen +65 år kan söka.



DETALJPLANEARBETE PÅGÅR I ÖRSUNDSBRO

I maj 2022 skickade EHB in ansökan om att pröva möjligheten att ändra detaljplan för fastigheten med fastighetsbeteckning 22:10, Skolvägen 5-31 i Örsundsbro. Kommunstyrelsens PLEX-utskott gav positivt planbesked och EHB driver nu detaljplaneprocessen där Enköpings kommuns planavdelning ansvarar för myndighetsdelarna. En färdig detaljplan skulle kunna vara klar för antagande preliminärt runt årsskiftet 2023-2024. I väntan på beslutet för projektet genomför vi inte några ytterligare åtgärder mot radon. Utifrån det kommer hyresgästerna erbjudas ersättningsbostäder.



FLER HYRESBOSTÄDER MED LÄGRE HYRA

Under 2022 tillförde EHB ytterligare 76 hyresbostäder till Enköpings bostadsmarknad genom den andra och sista etappen i Älvdansen.

EHB:s nyproduktion i Älvdansen beviljades investeringsstöd med 66,3 miljoner kronor vilket resulterar i lägre hyresnivåer.



VÅRA HYRESGÄSTER

Vartannat år ber vi våra hyresgäster att dela med sig av sina upplevelser av hur det är att bo hos oss i vår hyresgästenkät. Svaren vi får från den ger oss insikt i vad våra hyresgäster tycker att vi gör bra och vad vi kan göra bättre. Det ger oss vägledning i planeringen av vad vi ska genomföra. Vi kan också jämföra våra resultat från enkäten med andra hyresvärdar i Sverige.

Enligt 2022 års hyresgästenkät kan nära 9 av 10 av våra hyresgäster rekommendera EHB som hyresvärd! Det är vi otroligt glada och stolta över!

80 procent av våra hyresgäster tycker att EHB vidtar åtgärder när de har lämnat synpunkter. Vårt resultat på den frågan är bland de 25 procent bästa hyresvärdarna i Sverige!

63 procent svarade på enkäten och vi fick även in 3 991 textsvar!

"Det är en hel del av våra hyresgäster som efter en tid väljer att flytta till en annan bostad hos oss. Det tycker jag är ett fint kvitto på att vi alla gör ett bra jobb och att EHB är en uppskattad hyresvärd!"

Hanna Ahlin, Bosocialsamordnare



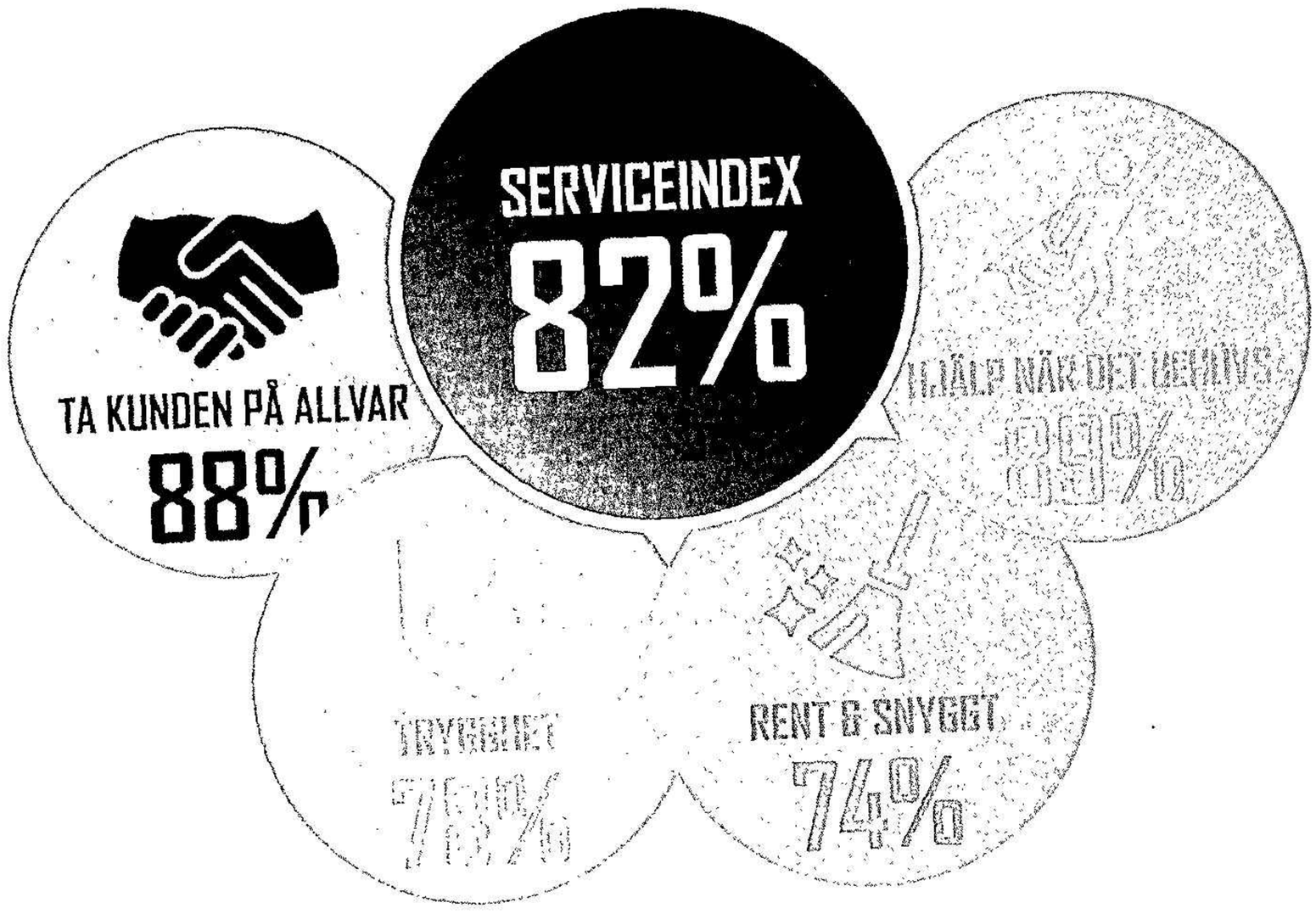
Bra, pålitliga, vill förändra till det bättre!

Hjälpsamma och trevliga, kommer alltid och hjälper till när man har något fel i lägenheten.

Är nöjd med nästan allt! Det strular nästan aldrig och om det gör det så fixar EHB det snabbt, ofta samma dag eller dagen efter vilket man verkligen inte kan kräva. Är tacksam för det!

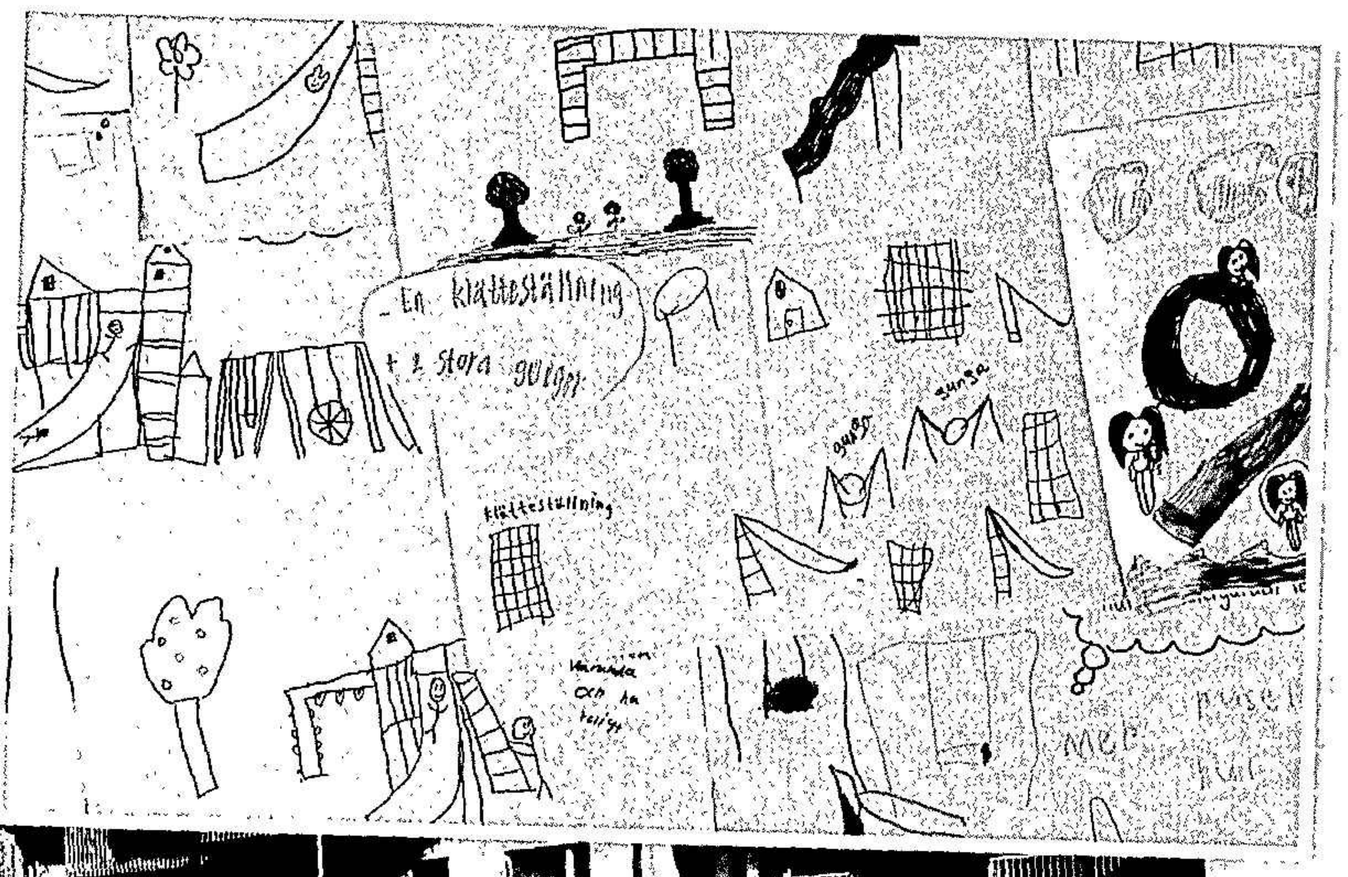
SERVICEINDEX

Ett av våra långsiktiga strategiska mål är att vara bland de 25 procent bästa hyresvärdarna i Sverige inom serviceindex. I serviceindex ingår frågor inom områdena ta kunden på allvar, hjälp när det behövs, trygghet samt rent och snyggt. Vårt resultat för serviceindex år 2022 blev 82 procent vilket placerar sig precis på branschgenomsnittet. Vi är glada över att kunna konstatera att vårt resultat ligger på en stabil, hög nivå trots att vi har haft en utmanande period med restriktioner med anledning av pandemin. Det krävde att vi anpassade våra arbetssätt och försvårade för oss att ge samma service som tidigare.



BOENDEINFLYTANDE VID OMRÅDESTRÄFFAR

Hyresgästenkäten utgör en del av vårt arbete med att främja boendeinflytande. Utöver att genomföra enkätundersökningen ger vi våra hyresgäster möjlighet att påverka utvecklingen av bostäder och bostadsområden genom bland annat boendedialoger som vi anordnar under exempelvis områdesträffar. Förnyelsen av innergården till Sadelmakargatan 4-28 är ett exempel där hyresgäster i alla åldrar fick lämna förslag på vad de önskade skulle finnas på innergården. Till områdesträffarna bjuder vi även ibland in organisationer som vi har samarbeten med som exempelvis Familjens hus, Fritidsbanken, Hyresgästföreningen, Medborgarskolan, RF-SISU, lokalpolisen, VafabMiljö och Öppna förskolan.





VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

För EHB är ett arbete med ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet en självklarhet som sträcker sig flera år tillbaka. Vårt arbete utgår från FN:s globala hållbarhetsmål med utgångspunkten att bidra till hållbara städer och samhällen samt bekämpa klimatförändringarna.

Utifrån åtta utvalda mål anpassar vi insatser och samarbeten efter våra bostadsområden och närområdets förutsättningar, utvecklingsbehov samt möjligheter.
Vi samarbetar med olika verksamheter i kommunen, föreningsliv, företag och andra aktörer för att på flera olika sätt bidra till att göra Enköping till en ännu bättre stad att leva och bo i! Genom medskapande och delaktighet utvecklar vi hållbara bostadsmiljöer.

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



- EKONOMISK HÅLLBARHET

2023-12-09

DELAD VÄRDEGRUND SOM UTGÅNGSPUNKT

EHB har ett långsiktig uppdrag för Enköpings utveckling. Precis som övriga hållbarhetsaspekter är det viktigt att vi även bygger en ekonomisk hållbar verksamhet. En viktig aspekt är att vår tillväxt och verksamhet bygger på starka värderingar och en hög affärsetik, där vi värnar att våra pengar kommer till nytta för våra hyresgäster men också att de samarbetspartners och leverantörer vi jobbar med delar våra värderingar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Tillsammans skapar vi värde för våra hyresgäster och Enköping.



AVTALSTROHET

94%

MOTVERKAR KORRUPTION OCH MUTOR

För att risker och missförhållanden i vår verksamhet ska upptäckas och åtgärdas så fort som möjligt, har EHB som ett komplement till de interna rapporteringskanalerna infört en extern visselblåsarfunktion för att våra medarbetare och andra intressenter utanför vår verksamhet ska kunna öppet eller anonymt rapportera misstankar om potentiella eller faktiska missförhållanden.

GRÖNA KRAV

Genom att vi har ställt krav på att vår nyproduktion ska vara miljömärkt i Sadelmakaren, Bahcostaden och Älvdansen och att vi ställer energikrav vid nyproduktion och renovering har vi sökt och beviljats gröna lån och fått bidrag. Det ger oss lägre kostnader för våra lån och investeringar.

SOCIALA KRAV

I större projekt eller projekt som pågår under en längre tid ställer EHB specifikt ställda krav för hur entreprenörerna ska ta ett socialt ansvar i Enköping. Det har under året resulterat i en fotbollsturnering under sommarlovet i Romberga och flertalet kursstarter om internet och digital teknik.

ARBETSMILJÖKRAV

Under året har vi genomfört ett flertal oannonserade arbetsplatskontroller på både mindre och större entreprenader. Vi har bland annat undersökt säkerheten på arbetsplatsen, arbetsmiljön och att EHB:s avtal efterföljs.



”Vi använder ett flertal verktyg för att säkerställa att vi med våra inköp och upphandlingar bidrar till en mer hållbar utveckling”

Victor Carlén, Inköpare

- EKOLOGISK HÅLLBARHET

Allmännyttans Klimatinitiativ

2018 gick EHB med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Hittills har 192 bolag med sammanlagt 806 000 bostäder anslutit sig.

Målet är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskat med 30 procent (räknat från år 2007). EHB har hittills minskat energianvändningen med 26 procent.

EHB har tecknat ett elavtal som garanterar att motsvarande vår årsförbrukning av el framställs av 100 procent ursprungsmärkt el från förnybar vattenkraft.

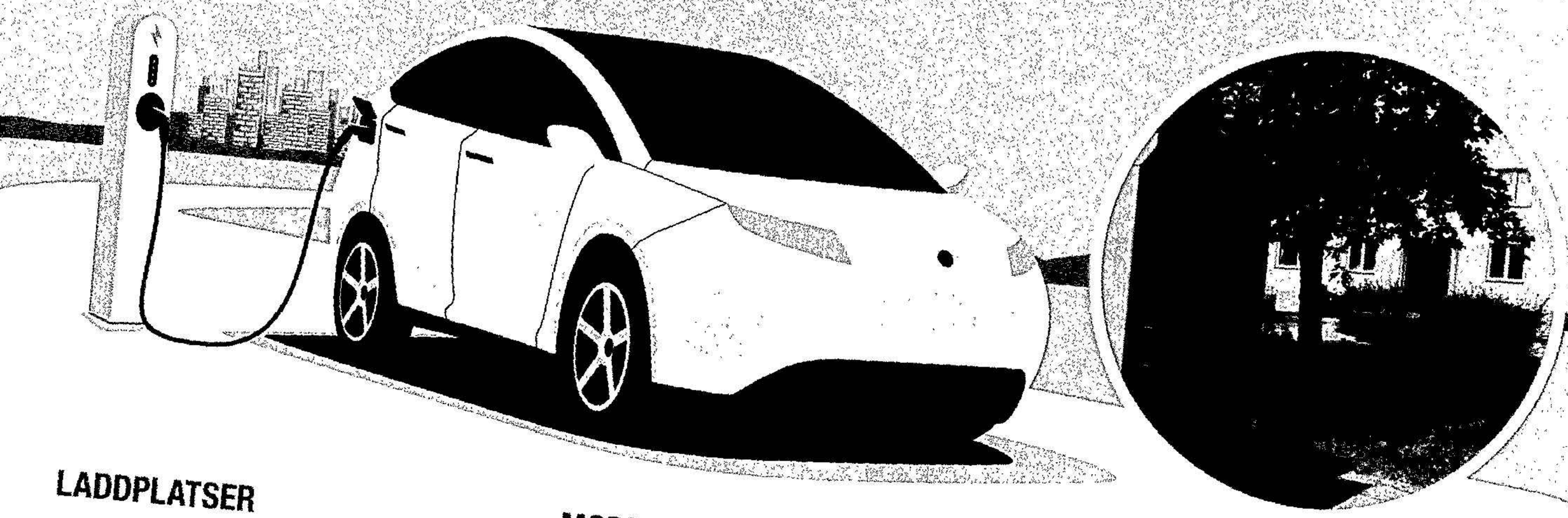
HITTILLS MINSKAD ENERGI

-26%



"Vi fortsätter arbetet med att effektivisera och hitta innovativa lösningar för att minska energianvändningen ytterligare"

Mahdi Shakhali, Energisamordnare



LADDPLATSER

Under året har vi påbörjat utbyggnad och förberedelse av laddplatser för elbilar i Romberga, på Lillsidan, Korsängen och Älvdansen. Platserna planeras bli tillgängliga för allmänheten att nyttja under år 2023. I Bahcostaden och Älvdansen finns även bilplatser med laddstolpe till förhyrning.

MODERN FORDONSPARK

Under året har vi bytt ut 14 av våra bilar till 100 procent elbilar. Vi har nu 19 elbilar av totalt 24 fordon varav två är lastbilar och en traktor. Vi arbetar för att vår fordonspark och hela vår verksamhet kommer vara helt fossilfri innan år 2030.

LEVERANSBOXAR

Genom att låna ut mark till leveransboxtjänster bidrar EHB med att öka tillgängligheten och servicen för kommunens invånare samtidigt som det möjliggör en mer hållbar e-handel. Leveransboxar placerades ut i alla våra bostadsområden i Enköpings tätort under 2022.

20230531216l0

TON CO_2

-97,7

ELPRODUKTION VIA SOLCELLER

I Bahcostaden och Älvdansen har vi solceller som under året producerade 112 510 kWh el. Totalt har våra solcellsanläggningar hittills producerat 184 350 kWh el, vilket motsvarar en total besparing på 97,7 ton CO_2

RENOVERINGSPROJEKTET HÅLLBARA ROMBERGA

Renoveringsprojektet i Romberga har fortlöpt enligt plan. Bostadsområdet är uppdelat i 10 etapper och beräknas ta 7 år att slutföra och berör nästan 700 hushåll. Under året slutfördes etapp 5. Etapp 6 och 8 har påbörjats och slutförs under år 2023.

Vi väljer hållbara, återvinningsbara material och byter bara ut vitvaror vid behov. I samband med renoveringen åtgärdar vi ytskikt i övriga bostaden vid behov. Utöver att renovera kök och badrum installerar vi ett nytt ventilationssystem, individuell mätning och debitering av varmvatten och temperaturgivare i alla bostäder. Vi byter även vatten- och avloppsstammar, inför ett elektroniskt passersystem i portar, soprum samt tvättstuga och renoverar hissen i de hus där det finns. Efter renoveringen förväntas energiförbrukningen minska med minst 20 procent.

MER AVFALL SKA ÅTERVINNAS!

Vi genomför en mängd insatser för att förenkla för våra hyresgäster att sortera sitt avfall så att mer avfall kan återvinnas.

Vi har kompletterat med kärl och tömning för fler avfallstyper än enbart hushållssopor och matavfall. Alla våra hyresgäster kommer få möjlighet att slänga fler typer av sorterat avfall i närhet till sin bostad under 2023.

Vi har även tagit fram ett nytt koncept för skyltning i miljöhus och vid miljöstationer. Skyltningen kommer att successivt bytas ut under 2023.

För att underlätta för våra hyresgäster att hämta buntar med matavfallspåsar har vi skapat platser för detta intill våra kontor.

Vi informerar om avfallssortering vid välkomstbesöken som vi erbjuder efter varje inflyttning och vi skickar även ut information och tips kontinuerligt för att inspirera till att leva lite mer hållbart.

Under områdesträffarna har vi också pratat om avfallssortering och vi har även genomfört dörrknackningar.



- SOCIAL HÅLLBARHET

omnia
STJÄRNORNA PÅ JOBBET

Sedan 2018 har vi haft ett mycket framgångsrikt samarbete med Omnia - daglig verksamhet. Omnia erbjuder meningsfull sysselsättning till vuxna med insatser inom lagen om stöd och service (LSS). EHB samarbetar med två företagsgrupper från Omnia som hjälper oss med bland annat skötsel av våra utemiljöer och fastigheter.







SOMMARJOBB

Vi tog emot sommarjobbare födda år 2004-2006 som under ett par veckor fick prova på att arbeta med den utvändiga fastighetsskötseln. De fick också hjälpa till med Fritidsbankens pop-up aktiviteter.

PRAKTIKPLATSER

Under året har även praktikplatser erbjudits för yrkeshögskoleutbildningar och arbetsträning inom kundservice, trädgårdsskötsel, fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning.



20230531121611



NYSTARTSJOBB SOM TRIVSELVÄRD

Sedan 2021 har EHB ett samarbete med Arbetsförmedlingen gällande nystartsjobb. Målgruppen är utlandsfödda kvinnor som varit långtidsarbetslösa, som har svårast att komma in på arbetsmarknaden i Sverige idag. Trivselvärdarna arbetar för att skapa trygghet och trivsel, ronderar fastigheter och utemiljöer. De pratar även med hyresgäster om regler för exempelvis avfallssortering.





POP-UP MED FRITIDSBANKEN

Under sommaren anordnade Fritidsbanken pop-up aktiviteter och tog med sig en mängd sport- och fritidsutrustning som besökarna fick låna och prova på. Våra sommarjobbare hjälpte till när Fritidsbanken besökte en del av våra bostadsområden.

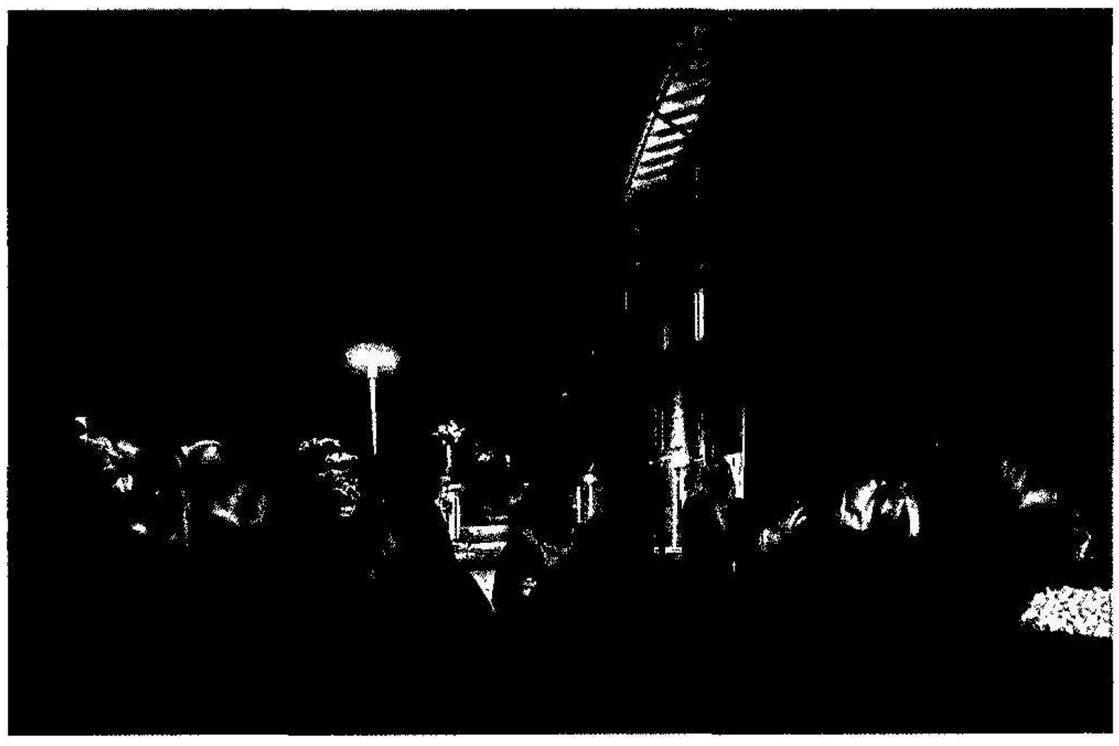
Fritidsbanken är som ett bibliotek, fast med begagnade sport- och friluftsprylar. Här kan man låna utrustning helt gratis för en aktiv fritid. Fritidsbanken finns på många platser i Sverige och i Enköpings kommun finns de i Idrottshuset och i Örsundsbro. Pop-up aktiviteterna arrangerades i samarbete mellan Enköpings kommun och EHB.

- SOCIAL HÅLLBARHET



KURS OM INTERNET & DIGITAL TEKNIK

EHB har tillsammans med Peab finansierat och anordnat kurser om internet och digital teknik i samarbete med Medborgarskolan och Fritidsakademin. Kursen är kostnadsfri och riktar sig till personer över 50 år. Deltagarna får bland annat lära sig mer om internet och säkerhet, sociala medier och digital teknik som kan underlätta för dem i deras vardag. Samtliga kursstarter har varit fullbokade och haft reservlista.

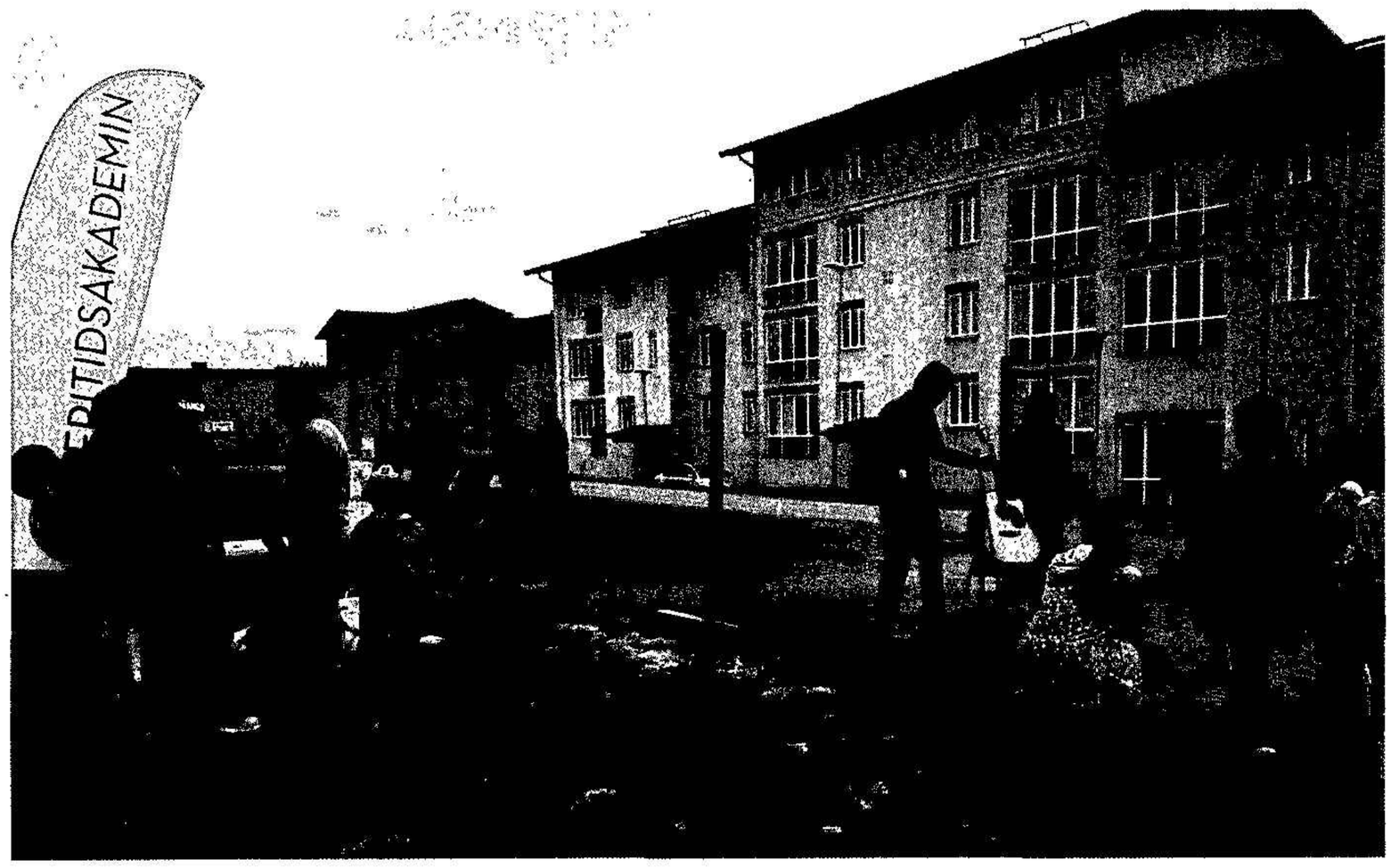


MÄNNISKAN BAKOM UNIFORMEN

EHB deltar också i samarbetet Människan bakom uniformen (MBU) tillsammans med flera andra aktörer. MBU är en del av Enköpings brottsförebyggande arbete. MBU erbjuder ungdomar att prova på och få veta mer om samhällsbärande uniformsyrken, dess utmaningar och fördelar.
EHB berättar om vår verksamhet och olika yrken som finns inom ett fastighetsbolag.

AKTIVITETSDAG PÅ LILLSIDAN

Under våren 2022 arrangerade EHB tillsammans med övriga samarbetspartners inom Fritidsakademin aktivitetsdagen "Hela Lillsidan lever" för första gången! Aktivitetsområdet sträckte sig från Västerledstorg till Lillsidans näridrottsplats och besökarna kunde bland annat prova på base- och softboll, dragkamp, karate, boule, basket och dans från olika länder. Det fanns även organisationer på plats som informerade om bland annat hjärt- och lungräddning, simning och odling. Besökarna bjöds på underhållning med dansuppvisning och trubadur! Det kom många besökare i olika åldrar och dagen var mycket uppskattad!



0305312161 2



”Fritidsmedel ger våra hyresgäster möjlighet att engagera sig och utveckla trivsamma och trygga bostadsområden tillsammans med oss!”

Emelie Lidman, Områdesutvecklare

FRITIDSMEDEL

Våra hyresgäster har även möjlighet att söka fritidsmedel för att genomföra egna projekt eller aktiviteter i sitt bostadsområde. Trygghet, trivsel, delaktighet, gemenskap och positiva effekter för miljön ska vara i fokus.

BO I HYRESBOSTAD I SVERIGE

Sedan flera år tillbaka har EHB ett samarbete med vuxenutbildningen Svenska för invandrare (SFI) i Enköping.
EHB:s personal besöker SFI-kurserna och berättar om hur det fungerar att bo i hyresrätt i Sverige, bostadskö samt regler och ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



ÖPPEN AKTIVITET

Tillsammans med Enköpings föreningsliv, RF-SISU och Enköpings kommun erbjuder vi kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och ungdomar i våra bostadsområden. Öppen aktivitet bidrar till en meningsfull fritid och har funnits sedan 2018. Fotboll och basket har visat sig vara populärast och därför erbjuder vi det återkommande bland våra aktiviteter. Aktiviteterna genomförs veckovis under höst- och vårterminerna.
Öppen aktivitet arrangerade även välbesökta fotbollsturneringar i Romberga under sommarlovet och i Idrottshuset under jullovet.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, 556054-7050, med säte i Enköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett allmännyttigt bostadsbolag som till 100 procent ägs av Enköping kommuns moderbolag AB som i sin tur ägs till 100 procent av Enköpings kommun.

Bolaget äger och förvaltar vid årets slut 2 996 lägenheter på 188 597 kvm samt 38 111 kvm lokaler, inklusive blockförhyrda bostäder. Genom att äga ett bostadsföretag kan Enköpings kommun medvetet och aktivt agera på bostadsmarknaden och därmed bidra till kommunens utveckling.

Årsredovisningen är upprättad i svenska tusentals kronor, Tkr.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	313	298	283	278	276
Driftnetto kr/kvm	631	566	537	540	516
Avskrivningar enligt plan	69,8	64,5	51,5	52,5	47,7
Resultat efter finansiella poster	35,2	8,4	28,8	104	25,7
Fastigheter					
Balansomslutning, Mkr	2 781	2 788	2 658	2 335	2 073
Bokfört värde Fastigheter och mark inklusive pågående, Mkr	2 671	2 641	2 553	2 228	2 057
Lägenheter, antal	2 996	2 920	2 833	2 691	2 752
Lägenheter, yta i kvm	188 597	185 203	181 181	174 997	184 609
Lokaler (inklusive blockförhyrda bostäder), yta i kvm	38 111	45 708	37 232	39 846	40 077
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, exklusive övervärde fastigheter, Mkr	592	573	552	514	409
Soliditet, %	21,3	20,5	20,7	22,0	19,7
Direktavkastning fastigheter, %	5,67	5,76	6,30	6,35	6,81
Skulder till kreditinstitut, Mkr	2 090	2 090	1 980	1 710	1 582
Belåningsgrad bokfört värde, %	78	79	78	77	77
Bruttoränta, %	1,18	0,78	1,02	1,38	1,69
Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser, %	0,81	0,91	2,20	1,3	0,73
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 359	1 282	1 253	1 201	1 128
Anställda, antal	43	43	42	41	38

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Bolagets nyproduktion av bostäder i området Älvdansen har slutförts och inflyttning gjordes under februari i de 76 sista av 163 producerade klimatsmarta bostäder som är byggda med investeringsstöd.

EHB har beslutat att ansöka om ändring av detaljplan för fastigheten med fastighetsbeteckning Rymningen 22:10 (Skolvägen 5-31) i Örsundsbro. Bakgrunden till ansökan är att EHB under de senaste åren har genomfört flera undersökningar, besiktningar, åtgärder och upprustning av fastigheten. Resultaten från dessa visar att fastigheten har stora underhållsbehov och dålig energieffektivitet. Det gör det intressant att undersöka om det skulle vara mer ekonomiskt och miljömässigt hållbart att bygga nya bostäder. De befintliga 14 bostäderna skulle preliminärt kunna ge plats till cirka 40-50 nya bostäder.

Stamrenoveringsprojektet i Romberga har fortsatt under året med etapp 6, Rombergsgatan 42-52. Projektet är ett partneringprojekt som kommer att pågå under en längre tid uppdelat i flera etapper.

Styrelsen har även tagit ett beslut, och arbetet har påbörjats med att skapa ett trygghetsboende i fastigheten Romberga 9:1 genom att konvertera lokalytor och tillskapa bostadsyta. Bolaget bedömer möjligheterna till att skapa ett attraktivt trygghetsboende i fastigheten som mycket goda och att tillskottet skulle passa bra in i utvecklingen av området.

Fastigheten Tillinge Hummelsta 7:2, Åsundagården förvärvades i maj 2022. Planen är att ställa om byggnaden till ett trygghetsboende vilket ligger i linje med gällande ägardirektiv. Idag hyrs fastigheten ut tillfälligt till Enköpings kommun för att användas som ett boende för flyktingar från Ukraina.

Året präglades av Rysslands krig i Ukraina. Det har inneburit ett förändrat säkerhetsläge för viktiga samhällsfunktioner och för EHB har det bland annat medfört utökad genomgång av skyddsrum, uppdatering kring krisplaner och kontinuitets-planering med kommunen.

DEFINITIONER

Driftnetto
Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och drift-kostnader inklusive personal- och förvaltningskostnader som tillhör drift och underhåll.

Justerat eget kapital
Eget kapital och obeskattade reserver enligt balansräkningen minus latent skatt.

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Direktavkastning fastigheter
Driftnetto delat med bokfört värde för fastigheter (byggnader och mark) i procent.

Belåningsgrad bokfört värde
Fastighetslån enligt balansräkningen i procent av fastigheternas bokförda värde.

Bruttoränta
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder i procent.

Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser
Hyresbortfall delat med totala intäkter i procent.

Bostadshyra i snitt
Räkenskapsårets snitthyra för bostäder med hyresjustering per 1 mars.

Anställda
Fast anställda i genomsnitt.

ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas enligt K3.
AB Enköpings Hyresbostäder redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, det vill säga till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i årsredovisningen men kommer inte att påverka resultaträkningen.

Enligt bolagets finanspolicy får derivatinstrument endast användas för att förändra eller eliminera de ränte- och valutarisker som uppstår i bolaget och ska därför alltid vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras.

SKULDHANTERING
Målsättningen är att inom befintliga risklimiter för ränterisk och refinansieringsrisk uppnå en så låg upplåningskostnad som möjligt.

RÄNTERISK
Bolagets målsättning är att skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid ska vara tre år med en tillåten avvikelse på max +/- 12 månader. Maximalt 50 % av skuldportföljen får ha en räntebindning som understiger ett år.

REFINANSIERINGSRISK
För att begränsa refinansieringsrisken skall andelen lån som förfaller till omförhandling inom de närmaste 12 månaderna begränsas till 40 %.

DERIVAT
Räntederivat får endast användas för att hantera underliggande lån med syfte att förändra räntebindningen, räntekostnader och/eller säkerställa en maximal räntenivå.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Rysslands krig i Ukraina påverkar även det framtida säkerhetsläget för viktiga samhällsfunktioner och för EHB:s verksamhet.

Det höga inflationstrycket och räntehöjningarna som märks i samhället och för hushållen får effekter även hos oss som bolag och vi följer utvecklingen. Väsentlig risk finns exempelvis angående osäkerheten på den finansiella marknaden. Där hanteras risk för framtida räntehöjningar i finanspolicyn som reglerar att inte betydande volymer förfaller samtidigt.
När avtalen för el- och värme ska förnyas finns väsentlig risk för ökade kostnader på grund av höjda avtalade priser. Arbetet med drifteffektiviseringar fortgår men bedöms inte räcka till för att i helhet kunna kompensera för prishöjningarna. De höjda byggpriserna kräver att bolaget undersöker fler möjligheter för att renovering, ombyggnation och nyproduktion ska kunna fortgå enligt plan och samtidigt uppfylla ägardirektiv och strategiska mål.

Fastigheten Tillinge Hummelsta 7:2, Åsundagården förvärvades i maj 2022. Enligt gällande ägardirektiv skall "bolaget medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun" och "erbjuda ett varierat utbud av bostäder för olika faser i livet". Planen är att ställa om byggnaden till ett trygghetsboende vilket ligger i linje med detta. Byggstart förväntas ske under slutet av 2023.

Stamrenoveringsprojektet i Romberga rullar på framåt med etapp 6 och 8 under året. De olika projekten innehåller flera olika åtgärder för att lyfta området med stamrenovering och underhåll inklusive energieffektivisering för att möta framtida utmaningar inom miljö och klimat. Ombyggnation pågår av Rombergsgatan 30-40 till ett trygghetsboende.

Utvecklingen i Enköping ger en risk initialt för att det kan ta längre tid att hyra ut nyproduktion då det mellan infarten från E18 och centrum planeras för flera helt nya bostadskvarter inom Lillsidan, med plats för cirka 900 nya bostäder.

För att möta social oro i våra områden arbetar vi med trygghetsskapande åtgärder, trivselvärdar och aktiviteter för våra hyresgäster.

Cyberhot och IT-attacker är svåra att skydda sig mot men utbildningssatsningar och ett bra samarbete med kommunen för att upprätthålla ett uppdaterat yttre skydd ger bra möjligheter.

Risk för korruption och mutor finns beskrivna i våra policys och uppmärksammas i vårt värdegrundsarbete. Som en följd av den lagstiftningsändring som skett för visselblåsare har bolaget uppdaterat riktlinjer och infört en extern visselblåsarfunktion. En uppförandekod finns på plats för leverantörer, och vi utför oannonserade arbetsplatskontroller som en del i det arbetet för att upptäcka missförhållanden.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

EHB är certifierade enligt ISO 9001, ISO 14001 och ISO 45001, som är internationella ledningssystemsstandarder för kvalité, miljö och arbetsmiljö.

Arbetet revideras varje år både internt och av extern part där vi hittar möjligheter till förbättringar och säkerställer att det pågående arbetet utförs i enlighet med uppsatta riktlinjer och rutiner.

Bolaget deltar i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.

Bolaget har med utgångspunkt från FN:s globala mål för hållbar utveckling samt kommunens riktlinjer och ägardirektiv arbetat fram strategiska mål för en långsiktigt hållbar utveckling utifrån ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv där även medarbetarperspektivet har vävts in.

EHB ska driva verksamhet på affärsmässiga grunder och arbetar ständigt med förbättringar och utveckling av moderna arbetssätt för att kunna utveckla våra fastigheter och hela Enköping till en stad för alla människor att leva och verka i.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	390 783
Årets resultat	29 504
Summa	**420 288**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägaren utdelas	0
att balansera i ny räkning	420 288
Summa	**420 288**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

KOMMENTARER TILL VÅRA SIFFROR

230531215

RESULTATRÄKNINGEN

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 35,2 Mkr jämfört med 8,5 Mkr för 2021. Resultatet ger en vinstmarginal på 10,89 procent. Med ett treårsperspektiv ger det ett snitt på 10,9 procent vilket ligger i linje med ägarens krav.

Rörelseresultatet ligger på 63,5 Mkr och är bättre än föregående år även om det årets nedskrivning exkluderas.

Finansnettot ökade med 2,5 Mkr, varav borgensavgifter står för 2 Mkr av ökningen. Genomsnittsräntan uppgick vid årets slut till 1,18 procent med en genomsnittlig kapital- och räntebindning på 2,5 år. Räntebärande skulder är oförändrade.

Bolagets nettoomsättning uppgick till 313 Mkr jämfört med 298 Mkr föregående år. Efterfrågan på bostäderna i bolagets bestånd är fortsatt god och hyresbortfallet ligger på en låg nivå där kortast kötid finns på områden med många ungdomsbostäder.

Driftkostnaderna har ökat med 13 Mkr. En mild vinter har gynnat kostnader för snöröjning samt värme positivt, medan återställande av några större brand- och vattenskador står för 11,3 Mkr.

Underhållet av bolagets fastigheter uppgick till totalt 27 Mkr i resultaträkningen. Det inre underhållet av våra fastigheter som exempelvis målning, byte av golv och utbyte av vitvaror utgör en stor del av kostnaden av totalt underhåll. För 2022 uppgick kostnaden för inre underhåll till 12,1 Mkr.

Utöver det som syns i årets resultat har 110 Mkr upparbetats i stamrenoveringen under de olika etapperna av renoveringsprojektet i Romberga, samt underhållsåtgärder som exempelvis utbyte av hissar och tak och energieffektiviserande åtgärder på cirka 15,5 Mkr.

KOMMENTARER TILL VÅRA SIFFROR

BALANSRÄKNINGEN

Investeringarna i fastigheter och inventarier uppgick under 2022 till totalt 101,6 Mkr. I beloppet ingår det investeringsstöd som beviljades på 66,2 Mkr för nyproduktionsprojektet på Älvdansen.

Av- och nedskrivning har gjorts med 69,8 Mkr. Tillsammans ger det en nettoökning avseende anläggningstillgångar på 31 Mkr.

Bolaget har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför 400 Mkr i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas under året. Bolaget har inte behövt utöka lånevolymen under 2022.

Den synliga soliditeten uppgår vid årets utgång till 21,3 procent. I en marknadsvärdering i Datscha har bolaget utgått från ett avkastningskrav i det mellersta spannet för fastigheterna och det finns då ett bedömt övervärde i fastigheterna på cirka 1 566 Mkr.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Saldo
Ingående balans 2022-01-01	7 430	124 125	396 849	9 288	537 693
Vinstdisposition bolagsstämma			9 288	-9 288	0
Utdelning			-15 354		-15 354
Årets vinst				29 504	29 504
Vid årets utgång	**7 430**	**124 125**	**390 783**	**29 504**	**551 843**

KASSAFLÖDET

Kassaflödet från den löpande verksamheten ger 118,4 Mkr. Investeringar har upparbetats med 101,6 Mkr. En utdelning till moderbolaget har betalats med 15,3 Mkr.

RESULTATRÄKNING

20230531121613

Tkr		2022	2021
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	*Not 2, 4*	313 360	298 323
Övriga rörelseintäkter	*Not 3*	9 911	1 479
		323 271	**299 802**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	*Not 5*	-111 407	-98 433
Underhållskostnader		-27 038	-30 818
Fastighetsskatt		-6 964	-6 332
Avskrivningar enligt plan	*Not 9*	-69 786	-63 844
BRUTTORESULTAT		**108 075**	**100 375**
Administrations- och försäljningskostnader	*Not 7, 8*	-43 881	-40 458
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*Not 9*	-691	-25 654
RÖRELSERESULTAT		**63 504**	**34 263**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*Not 10*	765	262
Räntekostnader och liknande resultatposter	*Not 11*	-29 072	-26 053
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**35 199**	**8 475**
Bokslutsdispositioner	*Not 12*	-	15 354
RESULTAT FÖRE SKATT		**35 199**	**23 829**
Skatt på årets resultat	*Not 13*	-5 695	-14 541
ÅRETS RESULTAT		**29 504**	**9 288**

BALANSRÄKNING

Tkr		31/12 2022	31/12 2021
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram	*Not 14*	1 133	1 545
		1 133	**1 545**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*Not 15*	2 522 829	2 270 051
Inventarier, verktyg och installationer	*Not 16*	914	704
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*Not 17*	148 472	369 911
		2 672 215	**2 640 666**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	*Not 18*	40	40
		40	**40**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**2 673 388**	**2 642 251**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 435	4 719
Fordringar hos koncernföretag		81 779	128 747
Aktuell skattefordran		3 875	4 872
Övriga fordringar		2 366	3 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 531	4 263
		105 986	**145 959**
Kassa och bank		1 604	126
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**107 590**	**146 085**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 780 978**	**2 788 336**

20230530121616

Tkr		31/12 2022	31/12 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 430	7 430
Reservfond		124 125	124 125
		131 555	**131 555**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		390 783	396 849
Årets resultat		29 504	9 288
		420 287	**406 137**
SUMMA EGET KAPITAL		**551 842**	**537 692**
Avsättningar	*Not 20*	50 657	44 962
Uppskjutna skatter		**50 657**	**44 962**
SKULDER			
Långfristiga skulder	*Not 21*	1 690 000	2 090 000
Övriga skulder till kreditinstitut		**1 690 000**	**2 090 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35 123	32 647
Skulder till koncernföretag		12 844	38 464
Övriga kortfristiga skulder		1 425	1 021
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*Not 22*	39 087	43 550
		488 479	**115 682**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 780 978**	**2 788 336**

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr		2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		63 504	34 264
Avskrivningar och nedskrivningar		70 474	89 498
		133 978	**123 762**
Erhållen utdelning		2	2
Erhållen ränta		765	262
Erlagd ränta		-27 764	-26 506
Betald inkomstskatt		997	732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**107 978**	**98 252**
Förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)		38 978	-44 178
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)		-28 512	-3 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**118 444**	**50 827**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-101 611	-176 279
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-101 611**	**-176 279**
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		-	110 000
Erhållna koncernbidrag		-	15 354
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-15 354	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-15 354**	**125 354**
Årets kassaflöde		**1 478**	**-99**
Likvida medel vid årets början		125	224
Likvida medel vid årets slut	*Not 23*	1 604	125
Förändring av likvida medel		**1 478**	**-99**

20230531216171



ÖRSUNDSBRO

I Örsundsbro har vi radhus på Verkstadsvägen och Skolvägen. De byggdes under 1970- och 1980-talet och vi har totalt 68 bostäder. Under året påbörjades underhåll av fasader och tak på Verkstadsvägen.

FASTIGHETSBESTÅND OMRÅDESVIS (Tkr)

Fastighetsområde	Anskaffningsvärde	Av- & nedskrivning	Bokfört restvärde
Område 1-2 Lillsidan			
Lillsidan 2:1 m.fl - Bivråksgränd, Lärkfalksgränd, Stenfalksgränd	202 852	84 584	118 268
Lillsidan 2:2 - Tornfalksgränd	61 015	31 672	29 343
Lillsidan 3:1 - Västerleden	22 467	1 781	20 686
Galgvreten 35:1, 35:2 - Fiskgjusegränd, Ormvråksgränd	137 656	72 760	64 896
Galgvreten 34:1 - Hornugglegränd	22 210	12 370	9 841
Område 3 Romberga			
Romberga 8:1 - Rombergsgatan 15-17	123 190	37 571	85 620
Romberga 8:2 - Rombergsgatan 19-39	191 738	47 007	144 731
Romberga 8:3 - Rombergsgatan 41-61	178 421	38 813	139 608
Romberga 9:1 - Rombergsgatan 30-40	50 361	26 705	23 656
Romberga 9:3 - Rombergsgatan 42-52	44 899	26 383	18 515
Romberga 9:4 - Sämskarbogatan 49-61	41 364	22 724	18 640
Romberga 9:5 - Sämskarbogatan 35-47	47 901	27 285	20 616
Romberga 10:4 - Rombergsgatan 18-28	39 983	20 156	19 826
Romberga 13:1 - Rombergsgatan 13	8 411	3 283	5 128
Romberga 23:60 - Elravägen, Friggavägen	206 825	4 248	202 577
Område 4			
Galgvreten 4:1 - Bergsgatan 24-58	71 928	34 938	36 990
Galgvreten 8:1 - Fabriksgatan 1-5, Bergsgatan 60-68	35 393	17 818	17 575
Galgvreten 8:2 - Bergsgatan 70-78	23 467	10 998	12 469
S:t Ilian 11:1 - Sankt Larsgatan, Fjärdhundragatan, Vårfrugatan, Sankt Olofsgatan	65 925	20 588	45 337
Galgvreten 38:1 - Fabriksgatan	28 968	8 076	20 893
Område 5 Centrum			
S:t Ilian 32:9, 10:27 - Kristinagatan	22 325	11 955	10 370
S:t Ilian 31:7 - Torggatan 46	2 904	1 680	1 224
S:t Ilian 35:2 - Torggatan 40-44	12 616	6 473	6 143
S:t Ilian 37:1 - Lillebergsgatan 2-6, Torggatan 37-49	13 206	6 797	6 409
S:t Ilian 37:2 - Dr. Westerlunds Gata, Lillebergsgatan 10-12	7 232	3 652	3 580
Centrum 24:12 - Rådhusgatan, Kyrkogatan	12 238	4 682	7 556
Galgvreten 27:12 - Tärbygatan	20 668	6 881	13 787
Korsängen 4:1 - Korsängsgatan 63A-C	27 999	5 069	22 930
Korsängen 5:4 - Korsängsgatan 71-91, Sadelmakargatan 1-11, 4-28	668 439	162 136	506 303
Korsängen 5:5 - Sadelmakargatan 13-15	208 795	17 007	191 788
Område 6 Ytterområden			
Stenvreten 3:38 - Regementsgatan	37 642	10 404	27 238
Rymningen 8:100, 22:10 - Skolvägen	14 422	4 685	9 737
Rymningen 16:5 - Verkstadsvägen	29 447	16 734	12 713
Tillinge- Hummelsta 7:2 - Svinnegarnsvägen	15 000	139	14 861
Område 7			
S:t Ilian 16:6 - Skyttegatan	1 210	398	812
Centrum 11:1 - Eriksgatan, Kryddgårdsgatan, Källgatan, Sandgatan, Östra Ringgatan	229 744	59 916	169 828
Galgvreten 27:10 - Kraftgatan	190 565	47 884	142 681
Fanna 32:26 - Fannalundsvägen, Filaregatan, Gjutaregatan, Svarvaregatan	336 315	16 660	319 655
SUMMA	**3 455 739**	**932 910**	**2 522 829**

FASTIGHETSBESTÅND OMRÅDESVIS (Antal)

Fastighetsområde	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	Bostäder	P-plats	Garage	Lokaler	Förråd
Område 1-2 Lillsidan										
Lillsidan 2:1 m.fl	36	82	85	24	5	232	176	58	12	6
Lillsidan 2:2	17	40	32	13	3	105	55	24	2	1
Lillsidan 3:1									6	
Galgvreten 35:1, 35:2	15	61	40	22	11	149	175	42	3	8
Galgvreten 34:1	5	14	4	2		25	35		4	1
Område 3 Romberga										
Romberga 8:1	21	32	22			75	70		7	3
Romberga 8:2	1	14	65	14		94	40		7	9
Romberga 8:3	1	14	71	14		100	72		7	9
Romberga 9:1	27	27				54	43		6	4
Romberga 9:3	7	25	35	9		76	18		2	9
Romberga 9:4	8	36	24	6		74	12	20	2	16
Romberga 9:5	17	64	18			99	69	24	4	17
Romberga 10:4	28	32	25			85	32	18	2	1
Romberga 13:1									3	
Romberga 23:60	94	44	25			163	86			
Område 4										
Galgvreten 4:1	38	74	42	4		158	54	32	2	4
Galgvreten 8:1	8	34	10	9	3	64	38	19		3
Galgvreten 8:2	10	15	13	3		41	21	16		5
S:t Ilian 11:1	3	43	40	5	1	92	41	33	4	1
Galgvreten 38:1									1	
Område 5 Centrum										
S:t Ilian 32:9, 10:27		16	12	2		30	38			
S:t Ilian 31:7	6	13	11			30	27			
S:t Ilian 35:2	9	27	30	6		72		16		1
S:t Ilian 37:1	20	49	18	1		88	36	11	7	3
S:t Ilian 37:2	10	28	10			48		11	6	1
Centrum 24:12				8		8			4	2
Galgvreten 27:12		4	5	7	7	23	10	14		
Korsängen 4:1	22	6				28	2			
Korsängen 5:4	16	231	141	7	1	396	182	116	7	6
Korsängen 5:5		28	56	2	2	88	68			
Område 6 Ytterområden										
Stenvreten 3:38									2	
Rymningen 8:100, 22:10	4	12	8	4		28	25	8		1
Rymningen 16:5	4	12	12	8	4	40	12	39		1
Tillinge- Hummelsta 7:2									1	
Område 7										
S:t Ilian 16:6		8				8	10		3	2
Centrum 11:1	34	148	31			213		41	5	6
Galgvreten 27:10	3	61				64	63		4	
Fanna 32:26	120	18	8			146	56		9	
SUMMA	**584**	**1 312**	**893**	**170**	**37**	**2 996**	**1 566**	**542**	**122**	**120**

REDOVISNINGSPRINCIPER, NOTAPPARAT OCH NOTER

Not 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER Belopp i Tkr om inget annat anges.

ALLMÄNNA REDOVISNINGS-PRINCIPER

Enköpings Hyresbostäder AB's årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

VÄRDERINGSPRINCIPER M.M.

INTÄKTER

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Hyresfordringarna är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta.

INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

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

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

FORDRINGAR

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

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.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar görs när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

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.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver samt koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

20230111619

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentuppdelning tillämpas för byggnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

TILLKOMMANDE UTGIFTER

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

AVSKRIVNINGAR

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Materiella anläggningstillgångar	År
Stomme	100
Fasad	50-70
Stomkompletteringar/innervägg	100
Kök	30
Yttertak	50
Fönster, dörrar	40
Inre ytskikt	30
Vitvaror	15
VVS och ventilation	30
Styr- och övervakning, el	40
Hiss	35
Bredband	25
Solceller	30
Restpost	50
Markanläggningar	30
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

NEDSKRIVNINGAR FASTIGHETER

Nedskrivningsprövning baseras på extern värdering. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. För fastigheter med ett bokfört värde som överstiger dessa värden görs en individuell nedskrivningsprövning. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG, INTRESSEFÖRETAG, GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG OCH FÖRETAG MED ÄGARINTRESSE I

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Not 2 - HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter netto per rörelsegren

	2022	2021
Bostäder	249 718	233 360
Lokaler	56 878	58 268
Garage och P-platser	7 640	6 767
	314 236	**298 395**
Övriga ersättningar		
Boenderabatter	1 244	1 847
Underhållsrabatter	-390	-421
Övriga rabatter	-7	-7
SUMMA NETTOHYRA	-1 723	-1 491
	313 360	**298 323**

Not 3 - ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	103	-
Försäkringsersättningar	8 584	-
Övrigt	1 224	1 479
SUMMA	**9 911**	**1 479**

Not 4 - KONCERNFÖRETAG

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag i den koncern där AB Enköpings hyresbostäder är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Enköpings moderbolag AB, 556534-1954, med säte i Enköping

Inköp & försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Inköp	41 174	42 455
Försäljning	39 568	42 506
Finansiella poster	10 115	8 542

20230531121620

Not 5 - DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsskötsel och städkostnader	14 202	12 931
Reparationer	11 201	11 038
Taxebundna kostnader	32 636	31 122
Uppvärmning	30 621	34 199
Övriga driftskostnader	22 747	9 161
	111 407	**98 433**

Not 6 - ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	**2022**	**2021**
Revisionsuppdrag	526	475
Skatterådgivning	-	11
Övriga tjänster	109	12
	635	**498**

Not 7 - OPERATIONELL LEASING - LEASETAGARE

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:	**2022**	**2021**
Inom ett år	1 297	689
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	2 158	500
SUMMA	**3 455**	**1 189**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	623	1 375

Not 8 - ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda	**2022**	**2021**
Kvinnor	20	15
Män	23	28
	43	**43**

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda		
Löner och andra ersättningar, styrelse, VD och ledningspersonal	4 509	4 498
Sociala kostnader styrelse, VD och ledningspersonal	1 492	1 322
Pensionskostnader styrelse, VD och ledningspersonal	750	743
Löner och andra ersättningar övriga anställda	16 958	14 649
Sociala kostnader övriga anställda	7 616	4 893
Pensionskostnader övriga anställda	1 093	1 113
SUMMA	**32 418**	**27 219**

För verkställande direktören gäller 18 månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning.

Not 9 - AV- & NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA & IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång	**2022**	**2021**
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	412	412
Byggnader och Mark	65 674	60 017
Markanläggningar	4 112	3 827
Maskiner och andra tekniska anläggningar	279	242
	70 477	**64 498**
Nedskrivningar fördelade per tillgång		
Nedskrivning av fastighet	-	25 000
SUMMA	**70 477**	**89 498**

Not 10 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	**2021**
Ränteintäkter, övriga	765	262
SUMMA	**765**	**262**

202305312162 1

Not 11 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntor på fastighetslån	18 488	17 493
Kommunal borgensavgift	10 571	8 542
Övriga finansiella kostnader	13	18
SUMMA	**29 072**	**26 053**

Not 12 - BOKSLUTSDISPOSITIONER	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	-	15 354
SUMMA	**-**	**15 354**

Not 13 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2022	2021
Aktuell skattekostnad	0	244
Uppskjuten skattekostnad	-5 695	-14 785
Skatt på årets resultat	**-5 695**	**-14 541**
Redovisat resultat före skatt	35 200	23 829
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-7 251	-4 909
Skatt hänförlig till tidigare års resultat 21,4 %	-	244
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-2 762	-3 797
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	4 318	-6 079
Redovisad skattekostnad	**-5 695**	**-14 541**

Not 14 - IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022	2021
Vid årets början	2 060	2 060
Vid årets slut	**2 060**	**2 060**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-515	-103
Årets avskrivning	-412	-412
Vid årets slut	**-927**	**-515**
SUMMA	**1 133**	**1 545**

Not 15 - BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022	2021
Vid årets början	3 232 848	2 735 727
Omklassificeringar	322 564	497 121
Vid årets slut	**3 555 412**	**3 232 848**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-917 797	-853 953
Årets avskrivning	-69 786	-63 844
Vid årets slut	**-987 583**	**-917 797**
Ingående värde nedskrivningar	-45 000	-20 000
Periodens nedskrivning	-	-25 000
Redovisat värde vid årets slut	**2 522 829**	**2 270 051**
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	71 092	66 092
Redovisat värde vid årets slut	**71 092**	**66 092**
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 334 606	1 656 430
Mark	579 345	476 196
	2 913 951	**2 132 626**
Beräknade marknadsvärden	**4 240 447**	**3 656 521**

Beräknade marknadsvärden

Bolagets fastigheter utgörs av bostadsfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och dessa klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.
För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Vid värdering 2022 har en värdering gjorts av extern part avseende fem fastigheter och i övrigt har bolagets direktavkastningskrav använts i Datcha. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och faktiska drift- och underhållskostnader.

Not 16 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022	2021
Vid årets början	3 029	4 823
Nyanskaffningar	511	62
Avyttringar och utrangeringar	-25	-1 856
	3 515	**3 029**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 325	-3 940
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3	1 856
Årets avskrivning	-279	-241
	-2 601	**-2 325**
Redovisat värde vid årets slut	**914**	**704**

20230512162202

Not 17 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH OMBYGGNATIONER	2022	2021
Vid årets början	369 911	690 815
Omklassificeringar	-322 565	-497 121
Investeringar	101 126	176 217
Redovisat värde vid årets slut	**148 472**	**369 911**

Not 18 - ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2022	2021
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Redovisat värde vid årets slut	**40**	**40**

Not 19 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser	2022	2021
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	394	331
	394	**331**

Not 20 - AVSÄTTNINGAR	2022	2021
Avsättning för uppskjuten skatt	50 657	44 962
	50 657	**44 962**

Not 21 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lån/bindningstid	*Lånebelopp*	*Ränta 2022*
Lån bundet till år 2024	575 000	0,75 %
Lån bundet till år 2025	240 000	0,87 %
Lån bundet till år 2026	585 000	0,62 %
Lån bundet till år 2027	120 000	1,40 %
Lån bundet till år 2028	170 000	3,52 %
SUMMA	**1 690 000**	**1,00 %**

Kortfristig del av lån	*Lånebelopp*	*Ränta 2022*
Lån bundet till år 2023	*400 000*	2,12 %
SUMMA	**2 090 000**	**1,18 %**

Bolaget har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför 400 mkr i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas under året.
Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick till årsskiftet till: 190 800 Tkr. Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 7 339 Tkr.

Not 22 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2022**	**2021**
Förskottsbetalda hyror	24 390	23 494
Semesterlöneskuld	2 314	1 899
Sociala avgifter	727	597
Upplupna räntor	3 625	2 318
Övrigt	8 031	15 242
SUMMA	**39 087**	**43 550**

Not 23 - LIKVIDA MEDEL	**2022**	**2021**
Kassa och bank	1 604	125

UNDERSKRIFTER

20230531121623

Enköping, 2023 - 03 - 03 .

Carina Weir, VD

Elisabeth Norman, Styrelseordförande

Linda Johansson

Thomas Ekblom

Ronny Holmberg

Georg Olsson

Pontus Olsson

Åsa Näs Ahlbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 06 . Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Peter Alm, Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

pwc

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder, org.nr 556054-7050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 24-45 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäders finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder.

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 Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder 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 1–23. 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.

20230321216

pwc

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 Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder för år 2022 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 Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

pwc

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.

Uppsala den 6 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder

Organisationsnummer: 556054-7050

20230531121625

Granskningsrapport för år 2022

Vi av fullmäktige i Enköpings kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat bolagets verksamhet för år 2022.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten har bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Samordning har skett mellan oss lekmannarevisorer och de auktoriserade revisorerna från PwC.

I bifogat sakkunnig-PM (inkl. bilagor) från PwC återfinns sakkunnigs redogörelse för, under året genomförd, granskning. I PM (inkl. bilagor) framgår bl.a. att bolagets arbete med planering och genomförande av större bygg- och anläggningsprojekt inte är helt ändamålsenligt. I PM (inkl. bilagor) framgår rekommendationer för iakttagna utvecklingsområden avseende noterade brister i bolagets arbete med större bygg- och anläggningsprojekt. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt, bortsett vad som noteras ovan, samt från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Den interna kontrollen bedöms ha varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktör.

Avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigs granskning-PM (inkl. bilagor) och uppmanar bolaget att vidtaga rekommenderade åtgärder avseende noterade brister i bolagets arbete med planering och genomförande av större bygg- och anläggningsprojekt.

Enköping 2023-03-22

Tony Forsberg

Av kommunfullmäktige i Enköpings kommun
utsedd lekmannarevisor

Bilagor:
Granskning-PM (inkl. Bilaga 1 Missiv gr av det planering och genomförande av bygg- och anläggningsprojekt samt Bilaga 2 Rapport – Granskning av planering och genomförande av bygg- och anläggningsprojekt)

✔ Signerat 2023-03-22 14:49:00 UTC Oneflow ID 4593303

ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

AB Enköpings Hyresbostäder

Box 3051 | 745 03 Enköping | Besöksadress Kyrkogatan 13

Telefon 0171-62 58 20 | E-post info@ehb.se

Bankgiro 242-5031 | Org. nummer SE556054705001

www.ehb.se