Fastställelseintyg

Avser årsredovisning 2024 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 2025-05-13. Stämman beslöt även att godkänna styrelsen förslag till vinstdisposition.

Enköping den 10 juni 2025

Martin Gepertz
VD

ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

ÅRSREDOVISNING 2024

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 17

- Ekologisk hållbarhet 18

- Social hållbarhet 20

Förvaltningsberättelse 24

Kommentarer till våra siffror 28

Resultaträkning 29

Balansräkning 30

Kassaflödesanalys 32

Redovisningsprinciper, notapparat, noter 34

Fastighetsbestånd 44

Underskrifter 46

Revisionsberättelse 48

Granskningsrapport 52

Fotot på omslaget visar innergården till EHB:s och Enköpings första trygghetsbostäder.

VÅR VD HAR ORDET

”Stort fokus har lagts på att tillsammans skapa en gemensam målbild för de närmaste åren”



BLAND DE BÄSTA I SVERIGE

Som nytillträdd vd har den första tiden varit intensiv, men med lång erfarenhet från allmännyttan kan jag ändå konstatera att vi också har åstadkommit väldigt mycket under året. Dessutom med avlösande ledarskap mellan Carina Weir, Malin Wikman och mig.

Mer optimal start än att börja med att få ta del av de färska resultaten från årets hyresgästundersökning är svårt att föreställa sig. Bolaget har i år fått historiskt höga resultat som även står sig vid jämförelser med andra fastighetsbolag i Sverige. År 2020 formulerades det långsiktiga strategiska målet att vara bland de 25 procent bästa i Sverige inom serviceindex. De målinriktade insatserna kring service av våra engagerade medarbetare har i år belönats med det högsta betyget någonsin inom serviceindex för bolaget. Nu har även målet uppnåtts och vi är bland de bästa i Sverige!

Hyresgästerna ger via undersökningen uttryck för en vilja att stärka gemenskapen och trivseln ytterligare. Våra satsningar för att öka tryggheten och trivseln genom att skapa möjligheter för att träffas och samarbeta blir fortsatt viktiga för att motverka oroligheterna som har ökat både i vår närhet och omvärld.

UPPDATERAD RIKTNING FRAMÅT

Branschen befinner sig fortsatt i ett mycket utmanande läge med flera allmännyttiga bolag som inte längre klarar att kompensera för de ökade kostnaderna. EHB:s resultat de senaste åren är också markant lägre, men vi har genom anpassningar och effektiviseringar fortfarande haft möjlighet att prioritera att vara långsiktiga i vår förvaltning.

Med det gedigna strategiarbetet som förts under året av medarbetare, ledning och styrelse har vi en uppdaterad gemensam målbild som utgått från den närmsta tidens förväntade utveckling och förutsättningar. Vi har tillsammans enats om en tydlig riktning framåt och vilka värden som vi måste prioritera att värna extra mycket om.

Under 2025 ges organisationen nya förutsättningar att vidareutveckla det interna samarbetet i och med flytten till Västerledstorg. Jag ser fram emot att förverkliga våra mål för framtiden och arbeta vidare för att ännu fler ska trivas med att bo i Enköping och hos EHB!

Martin Gepertz, VD

ÅRETS HÖJDPUNKTER

INVIGNING AV
ENKÖPINGS FÖRSTA TRYGGHETSBOSTÄDER

NKI
25 % BÄSTA I SERVICEINDEX

LADDPLATSER FÖR ALLA!

AKTIVITETSDAGEN
HELA LILLSIDAN LEVER!

HYRESGÄSTUNDERSÖKNING
9 AV 10 REKOMMENDERAR EHB

REKRYTERING

NY VD

UTBILDNINGSPROGRAMMET

MAMMA UNITED

OMBYGGNATION - KONTOR

VÄSTERLEDSTORG

OMBYGGNATION - TRYGGHETSBOSTÄDER

HUMMELSTA

ETAPP 7 OCH 9

PROJEKT ROMBERGA

TRYGGHETS-

VANDRINGAR

SNABBFAKTA

ANTAL
BOSTÄDER

3 020

(3020)

ANTAL UTFÖRDA
ARBETSORDER

15 259

(14 378)

GENOMSNITTLIG KÖTID
FÖR EN BOSTAD

3,3år

(3,5år)

KORTASTE
1 dag

LÄNGSTA
21,1 år

ANTAL FÖRMEDLADE
BOSTÄDER VIA UPPSALA
BOSTADSFORMEDLING

450

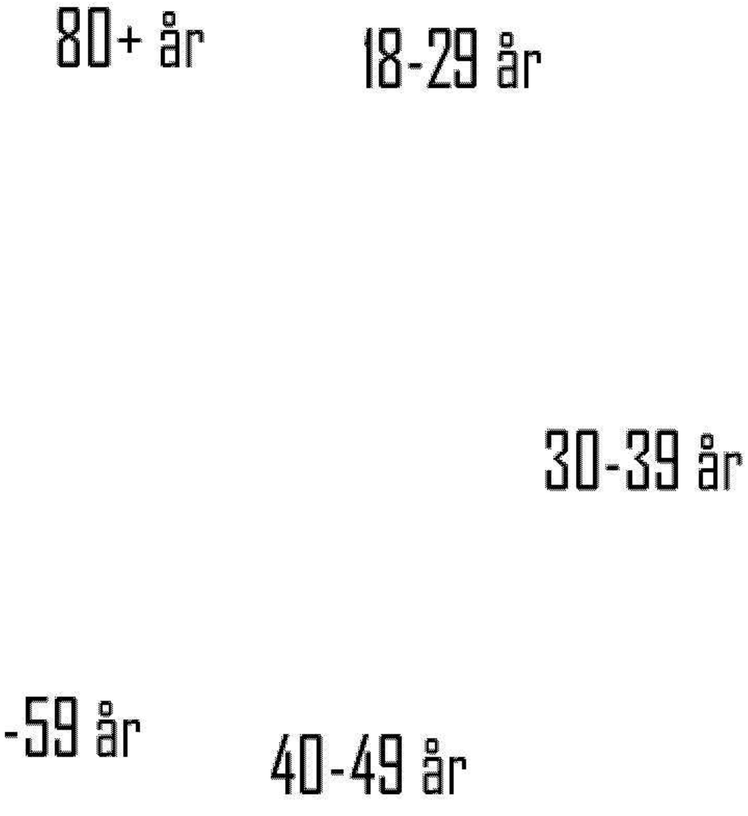
(500)

OMSÄTTNING, NETTO

337 mnkr

(326)

ÅLDERSFÖRDELNING
HYRESGÄSTER



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

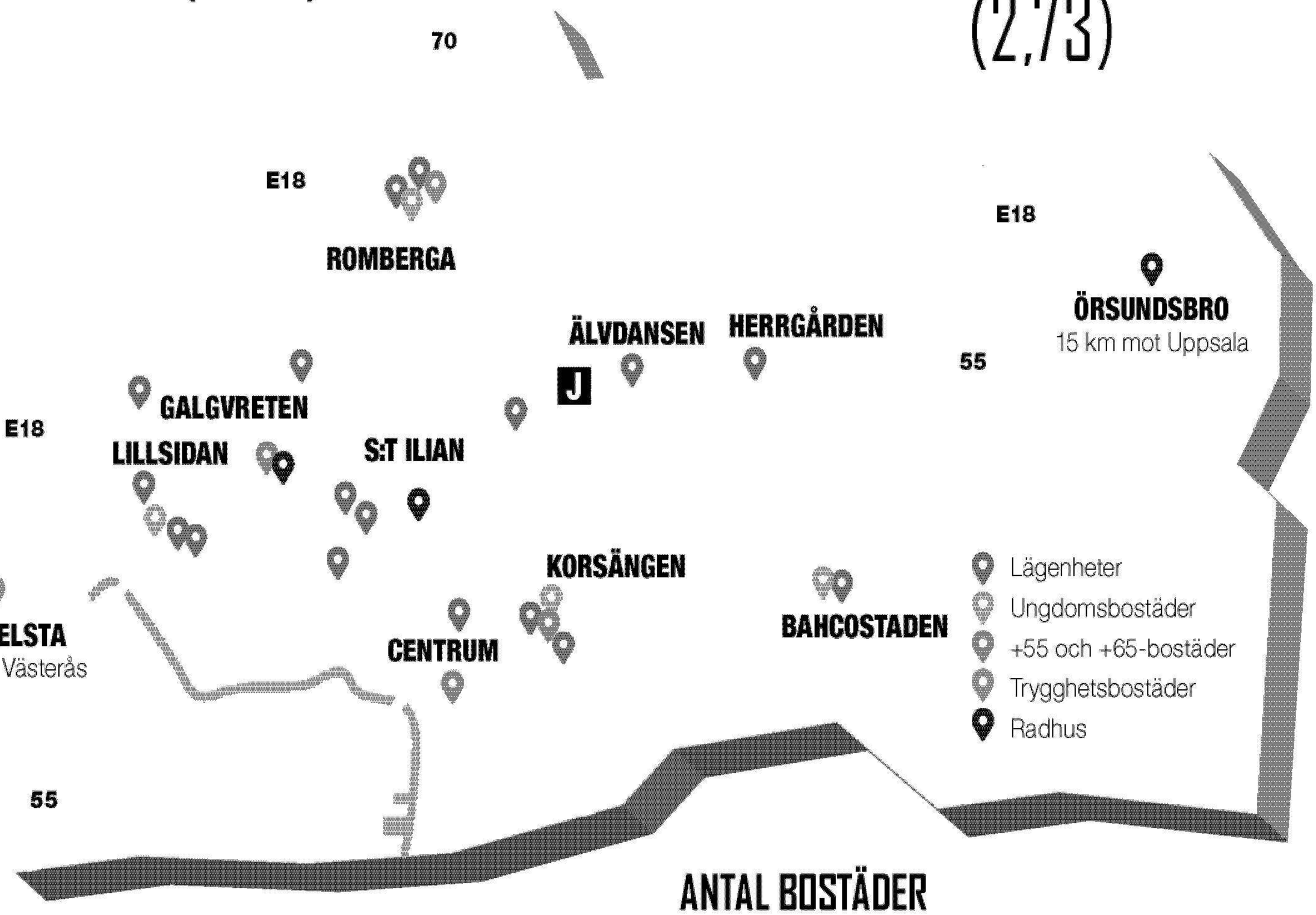
16 mnkr

(25,7)

BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER & MARK

2,64 mdkr

(2,73)



ANTAL BOSTÄDER PER OMRÅDE

Bahcostaden Örsundsbro

Älvdansen

Centrum Galgvreten-Lillsidan

S:t Ilian

Korsängen Romberga

GENOMSNITTLIG BOENDETID

6,6år

(6,5år)

LÄNGSTA
59 år

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 i sin helhet av Enköpings kommuns moderbolag AB, som i sin tur ägs i sin helhet av Enköpings kommun. Som del av den kommunala verksamheten ska bolaget agera utifrån kommunens vision, strategier och mål, samt verka under uppsikt av kommunstyrelsen.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

KOMMUNENS LEDNINGSFUNKTION

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente. Ledningsfunktionen har i kommunen även förtydligats med en särskild bolagspolicy.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

SEKRETESS

Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren får uppgiften uteslutas. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

BOLAGETS VERKSAMHET

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen.

Bolaget har till uppgift att:

- aktivt verka som en marknadskompletterande aktör inom Enköpings kommun
- bidra till att stärka kommunens utveckling genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som arbetar med att äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder
- bidra till att det i Enköping kommun som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika boende-, upplåtelse- och nyttjanderättsformer
- aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet
- om kommunen begär det erbjuda 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. Bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder för olika faser i livet.
- utveckla nya och förnya befintliga bostadsområden med utgångspunkt i det av kommunfullmäktige antagna och bostadsförsörjningsprogrammet
- kontinuerligt rapportera om planer för nyproduktion till ägaren.

BOLAGETS ÄNDAMÅL

Bolaget ska medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun genom att:

- ta ett socialt ansvar i allt arbete
- aktivt arbeta för integration och aktivt motverka segregering, i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen
- verka för värdeskapande samarbeten med nämnder och andra bolag inom kommunkoncernen
- hålla sig väl informerade om kommunens situation avseende bostadsbehov och sociala utmaningar
- säkerställa att underleverantörer uppfyller bolagets krav på socialt ansvarstagande och efterlever bolagets etiska regler
- vara en integrerad del i Enköpings kommuns verksamheter.

STYRELSE OCH VD

Styrelsen utser bolagets VD och bestämmer dennes anställningsvillkor. Vid rekrytering av VD i helägda bolag ska styrelsen i bolaget utse en rekryteringsgrupp i vilken kommundirektören ska ingå. Styrelsen ska årligen upprätta en skriftlig instruktion för den verkställande direktören.

Styrelsen ska årligen utarbeta och anta en arbetsordning för sitt eget arbete.

FULLMÄKTIGES STÄLLNINGSTAGANDE

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Ärenden av denna beskaffenhet ska i god tid underställas kommunfullmäktige för ställningstagande.

Exempel på principiella frågor eller frågor av större vikt är:

- bildande av bolag
- köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant
- förvärv eller försäljning av fastigheter vilka är av sådan omfattning att de påverkar bolagets långsiktiga ekonomi
- större investeringar vilka är av sådan omfattning att de väsentligt påverkar bolagets långsiktiga ekonomi
- planer som gäller ändrad inriktning av bolagets verksamhet.

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräkningen i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt.

Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med kommunstyrelsen.

EKONOMISKA OCH FINANSIELLA MÅL

Bolaget ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott.

De ekonomiska och finansiella målen för bolaget är:

- Soliditeten ska på kort sikt inte understiga 15 procent. Långsiktigt ska bolagets synliga soliditet uppgå till minst 20 procent.
- Bolaget långsiktiga direktavkastning (driftnetto/bokfört värde på fastigheterna) på hela fastighetsinnehavet ska överstiga 5 procent.
- Bolaget ska uppnå ett årligt resultat som säkerställer att det inte föreligger något behov av aktieägartillskott samt att bolaget har möjlighet att lämna utdelning till ägaren enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

RAPPORTERING TILL ÄGAREN

Bolaget ska fortlöpande informera kommunstyrelsen om sin verksamhet. Kommunstyrelsen ska utan dröjsmål få:

- protokoll från bolagsstämma
- protokoll från styrelsesammanträde.

Bolaget ska därtill underrätta kommunstyrelsen vid betydande avvikelser från planer och budget. Vid negativa avvikelser ska bolaget rapportera vilka åtgärder som planeras eller som har vidtagits.

VD ansvarar för att lämna nedan angivna rapporter. Bolaget ska följa de anvisningar och tidplaner som kommunledningsförvaltningen upprättar för rapporteringen.

Rapporteringen sker till kommunledningsförvaltningen som sammanställer rapportering till moderbolaget i egenskap av ägare och till kommunstyrelsen för kommunkoncernens samlade rapportering.

- Resultatrapport - Utfall och prognos avseende resultat- och balansräkning
- Likviditetsprognos - Utfall och prognos avseende betalflöden och saldon.
- Investeringsprognos - Pågående och kommande investeringar.
- Skuldhanteringsrapport - Uppföljning av upplåning och ränta

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 9 §§ kommunallagen samt till lekmannarevisorernas granskning.

GRANSKNINGSRAPPORTEN

Bolagets lekmannarevisorer ska årligen i sin granskningsrapport yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv, samt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Om lekmannarevisorerna inom ramen för sin granskning finner brister i de avseenden som anges i första stycket ska lekmannarevisorerna löpande kommunicera sina iakttagelser med kommunstyrelsen.

BUDGET OCH PLANER

Bolaget ska årligen fastställa verksamhetsplan med strategiska mål och budget (resultaträkning, balansräkning, investeringar och kassaflöde) för nästkommande räkenskapsår samt resultatbudget för ytterligare två år. Fastställd verksamhetsplan och budget ska tillställas kommunen senast under december månad.

KOMMUNAL KONCERN-REDOVISNING OCH BUDGET

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning.

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget.

SUPPLEANTER

Suppleant ska kallas till styrelsens sammanträden. Icke tjänstgörande suppleant har närvaro- och yttranderätt vid styrelsens sammanträden.

Suppleant som ej tjänstgör ska åläggas att iaktta samma tystnads- och lojalitetsplikt som ledamot.

TAXA FÖR UTLÄMNANDE AV ALLMÄNNA HANDLINGAR

Bolaget ska tillämpa den för Enköpings kommun vid var tid gällande taxan för utlämnande av allmänna handlingar.

ARKIVREGLEMENTE

Föreskrifter för hantering av arkiv i Enköpings kommun ska tillämpas i bolaget.

Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Enköpings kommun.

BOLAGSSTÄMMA

Bolaget ska årligen senast fyra månader efter föregående räkenskapsårs slut hålla bolagsstämma/årsstämma.

Av bolagsordningen framgår hur kallelse till bolagsstämma ska ske. Information om bolagsstämman med angivande av tid och plats samt dagordning ska publiceras på bolagets webbplats senast två veckor i förväg. Samma information ska inom samma tid tillställas kommunen för möjliggörande av publicering på kommunernas hemsida.

VÅR STYRELSE



"Bolaget har hanterat flera större utmaningar, bland annat rekrytering av vd, strategiarbete och ökade kostnader för drift och räntor. Samtidigt har årets planerade arbete fortskridit, byggprojekten Västerledstorg och trygghetsbostäderna i Hummelsta har startats upp och ytterligare mål har uppnåtts. Sammantaget står nu bolaget rustat för nästa strategiperiod."

Elisabeth Norman, Styrelseordförande



Theo Caldwell



Georg Olsson



Thomas Ekblom



Eva-Lotta Persson



Rickard Daxner



Matz Keijser

ORDINARIE LEDAMÖTER

Elisabeth Norman Ordförande
Theo Caldwell Vice ordförande
Georg Olsson Ledamot
Thomas Ekblom Ledamot
Eva-Lotta Persson Ledamot
Rickard Daxner Ledamot
Matz Keijser Ledamot

ERSÄTTARE

Bo Wannberg Ersättare
Arne Nordfors Ersättare
Susanne Karlsson Brofall Ersättare
Lawrence Bishop Ersättare
Erik Jansson Ersättare, t.o.m. 2024-04-23
Wilhelm Reuterswärd Ersättare, fr.o.m. 2024-04-23.

LEKMANNAREVISORER

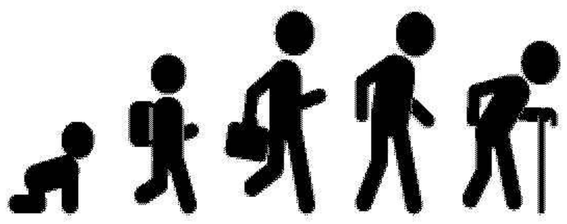
Tony Forsberg Lekmannarevisor
Staffan Karlsson Lekmannarevisor

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

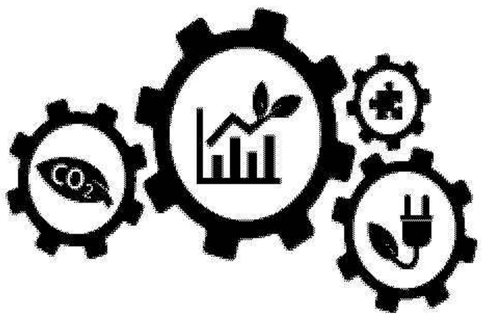
Lena Pettersson Arbetstagarrepresentant
Irene Sipola Arbetstagarrepresentant
Qim Rush Arbetstagarrepresentant

VÅRA STRATEGIMÅL

EHB arbetar efter en strategi som utgår från tre målområden.
Strategiperioden för åren 2020-2023 har förlängts till att gälla även för år 2024,
med uppdraget att fokusera på de mål som då kvarstod att uppnå.



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



EN HÅLLBAR FRAMTID IDAG OCH IMORGON



EN BRA OCH ATTRAKTIV ARBETSPLATS DÄR MEDARBETARE TRIVS OCH UTVECKLAS

STATUS FÖR STRATEGIMÅLEN ÅR 2024

- Hyresgästundersökning bostäder – bland de 25 % bästa i serviceindex.
- Nyproduktionsindex bland de 25 % bästa.
- Stärka det strategiska arbetet med kommunen.
- Binda hyresavtal tidigt med kommunen.
- Vakanser under 1 % totalt.
- Arbeta prediktivt med fastighetssystem för att förutse kommande reparationer och arbetsorder.
- 90 % av personalen nyttjar friskvårdsbidrag.
- Visualisera och tillgängliggöra målen.

STATUSINDIKERINGAR

Uppfyllt
På god väg
En bit kvar

VÅRA MEDARBETARE

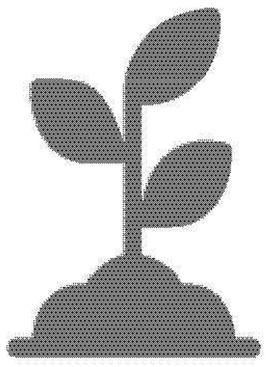
Vi vill erbjuda Sveriges mest innovativa, trevliga & trygga boende. Vi strävar efter att uppnå det genom våra engagerade medarbetare. För att våra medarbetare ska få bästa förutsättningar att uppnå visionen är ett av våra mål att skapa en bra och attraktiv arbetsplats där medarbetarna trivs och utvecklas.

VI TRIVS OCH UTVECKLAS TILLSAMMANS

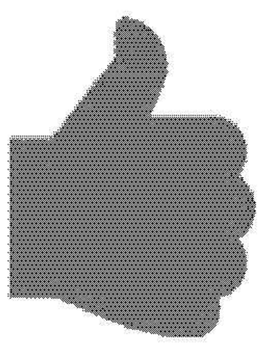
Vi jobbar för att skapa det bästa boendet för våra hyresgäster och för att lyckas med det vet vi hur viktigt det är att våra medarbetare mår bra och har balans i sina arbetsliv. Vår arbetsmiljö är därför oerhört viktig för oss.

Våra medarbetare får bland annat möjlighet att kontinuerligt dela med sig av hur de mår och hur de uppfattar sin arbetssituation anonymt via regelbundna undersökningar. Det ger oss förutsättningar att snabbt identifiera förändringar och genomföra insatser för att förbättra vår arbetsmiljö ytterligare.

Frisknärvaron låg på 96 procent och 65 procent av medarbetarna tog ut friskvårdsbidrag.



92 procent av medarbetarna känner att de får möjlighet att växa och utvecklas.



88 procent är nöjda med ledarskapet och rekommenderar sin chef till andra.

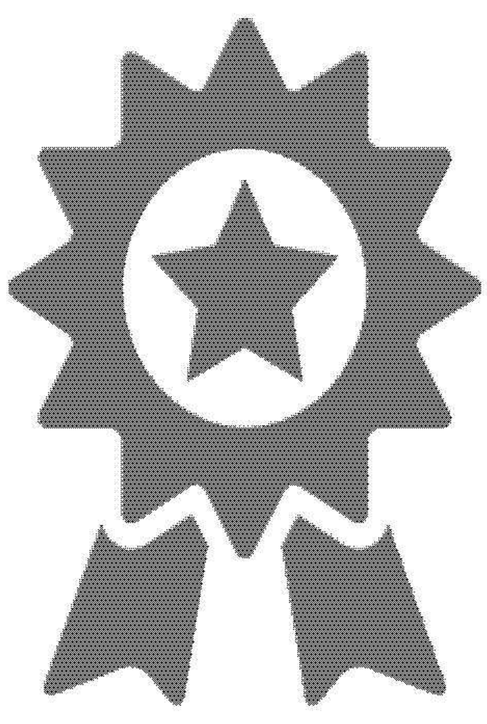


87 procent av medarbetarna känner stolthet för att vara en del av sitt team.

REKORDHÖGT SERVICEINDEX

Vårt serviceindex ligger på 85 procent, vilket är vårt högsta resultat någonsin. Det visar på att många av våra hyresgäster upplever att de får en service som håller en hög nivå inom alla delområden av indexet. Sedan år 2020 har det varit ett av våra långsiktiga strategiska mål, vilket uppnåddes under året.

Serviceindex består av fyra delområden: Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt, och Hjälp när det behövs. Inom tre av de fyra delområdena har vi uppnått de högsta resultaten någonsin för vårt bolag.





Våra reparatörer Thomas, Markko, Mats och Kent i bakre raden samt Abbas och Lars i främre raden.

VÅRA REPARATÖRER - BLAND DE BÄSTA I SVERIGE!

Upplevelsen av vår service bidrar alla medarbetare till i olika utsträckning och på olika sätt. En av arbetsgrupperna som bidrar på ett konkret sätt för våra hyresgäster är våra reparatörer. Varje månad åtgärdas över 1200 serviceärenden, varav cirka 150 är akuta.

Våra reparatörer lagar saker i våra hyresgästers bostäder och i våra fastigheter. Reparatörerna arbetar även med det viktiga förebyggande underhållet.

Så här upplever hyresgästerna våra reparatörers service:

- Få felet reparerat inom rimlig tid – 89 %
- Bemötande av reparatören – 96 %
- Hur städade reparatören efter sig – 93 %
- Kvalitet på utfört arbete – 90 %

Resultaten på de fyra frågorna placerar oss bland de 25 procent bästa hyresvärdarna i Sverige! Jämfört med resultatet för år 2022 tycker hyresgästerna dessutom att våra reparatörers service har förbättrats inom alla frågor.

VÅR FÖRVALTNING



ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

GENOMFÖRT 2024

Vi jobbar med att ständigt förbättra och modernisera våra fastigheter och vår verksamhet. Av det som har påbörjats har detta slutförts under året:

KLART

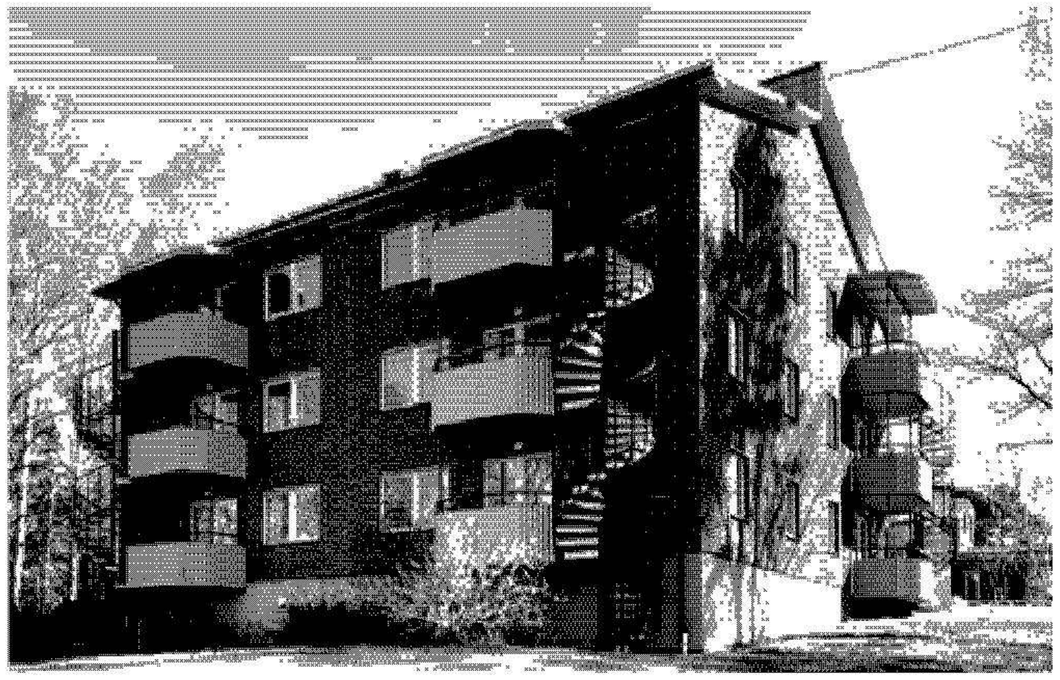
- ☑ Renovering av hissar på Kryddgården – 10 av 13 hissar klara.
- ☑ Underhåll och ommålning av cykelförråd på Lillsidan.
- ☑ Målning av trapphus på Sadelmakargatan.
- ☑ Målning och uppdatering av skyltar i miljörum på Rombergsgatan, Sämskarbogatan och Lillsidan.
- ☑ Installation av ny nyckeltaggläsare till miljörum på Rombergsgatan 19–61 och 42–50.
- ☑ Byte av varmvattenledningar i mark på Korsängsgatan 71–91.
- ☑ Färdigställande av lokal på Fannalundsvägen 12.
- ☑ Installation av närvarostyd belysning i tvättstugor på Bergsgatan och Fabriksgatan. På Bergsgstan 24–58 är det även bytt i förrådsutrymmen.
- ☑ Installation av temperaturgivare i bostäder på nedre Lillsidan och i Kv. Älgen.
- ☑ Installation av nytt låssystem på Korsängsgatan och i Kv. Älgen.
- ☑ Installation av korrosionsskydd för värmesystem på Sadelmakargatan.
- ☑ Installation av 22 laddplatser i fyra bostadsområden varav 18 är publika.
- ☑ Lansering av boendeapp.
- ☑ Byte av telefonväxel.

VÅR FASTIGHETSUTVECKLING

FÖRSTA TRYGGHETSBOSTADERNA I KRANSORT

Ombyggnation och renovering av fastigheten Tillinge-Hummelsta 7:43 pågår. Det skapas 29 trygghetsbostäder i storlekar mellan 1 och 3 rum och kök som målgruppen +65 år kan söka.

Förmedling och inflyttning sker under år 2025.



DETALJPLANEARBETE PÅGÅR I ÖRSUNDSBRO

Under året har EHB drivit detaljplaneprocessen för fastigheten med fastighetsbeteckning 22:10, Skolvägen 5–31 i Örsundsbro, där Enköpings kommuns planavdelning ansvarar för myndighetsdelarna.

De nuvarande 14 bostäderna som bland annat har åtgärdsbehov kopplat till radon skulle kunna ge plats för 40–50 nya bostäder. En färdig detaljplan beräknas vara klar för antagande under år 2025. Hyresgästerna har erbjudits ersättningsbostäder och 12 av bostäderna tomställdes under år 2023.



VÄSTERLEDSTORG VIDAREUTVECKLAS

Sedan år 2017 äger och förvaltar EHB Västerledstorg med tillhörande lokaler. Under år 2023 beslutade styrelsen att stärka torget som mötesplats genom att bygga om en av de större lokalerna till kontorslokal.

EHB kommer skapa och flytta till ett gemensamt kontor i lokalen. Ombyggnationen påbörjades under året och inflyttning beräknas ske år 2025.



VÅRA HYRESGÄSTER

Kontakten och samarbetet med våra hyresgäster är avgörande för att våra hyresgäster ska trivas med att bo hos oss och att vi ska lyckas med att skapa trevliga och trygga bostadsområden. Områdesträffar, trygghetsvandringar och ge möjlighet till delaktighet är några av de initiativ som vi genomfört under året.

OMRÅDESTRÄFFAR

Under året har vi forsatt satsat på att bjuda in till områdesträffar. Under dessa får vi möjlighet att träffa många av våra hyresgäster och prata om deras boende och området.
I Romberga och på Korsängen bjöd vi in till områdesträffar med aktiviteter. Till träffarna bjöd vi in olika föreningar och verksamheter som exempelvis VafabMiljö, Fritidsbanken, Hyresgästföreningen, RF-SISU Uppland, Öppna förskolan, Familjens hus och lokalpolisen.

AKTIVITETSDAGEN HELA LILLSIDAN LEVER

Under våren arrangerade EHB tillsammans med övriga samarbetspartners inom Fritidsakademin aktivitetsdagen Hela Lillsidan lever! Aktivitetsområdet sträckte sig från Västerledstorg till Lillsidans näridrottsplats och besökarna bjöds på dansuppvisning och kunde prova på olika aktiviteter som exempelvis dragkamp, karate och ponnyridning. Det fanns även olika organisationer på plats som informerade om deras verksamheter. Det kom många besökare i olika åldrar och dagen var mycket uppskattad!



GEMENSKAP FÖR BOENDEFORMERNA FÖR ÄLDRE

Under året har vi även bjudit in till julfika med musik för våra hyresgäster som bor i trygghetsbostäderna i Romberga och seniorbostäderna på Ljunggården och Kryddgården.

Tillsammans med Räddningstjänsten Ena-Håbo ordnade vi även fika med föreläsning om brandsäkerhet i bostaden på Café Malin i Romberga, Ljunggården och Kryddgården.

TRYGGHETSBOSTÄDER

År 2024 är det första hela året med vår nya boendeform trygghetsbostäder.
Tillsammans med hyresgästerna som bor i trygghetsbostäderna i Romberga har vi under året format aktiviteter och föreläsningar utifrån deras intressen och önskemål.
Utöver dessa är hyresgästerna själva drivande i att ordna aktiviteter såsom träffar för att spela kort, handarbeta och äta gemensamma middagar. 98 procent av hyregästerna som bor i våra trygghetsbostäder upplever att de har bra kontakt med sina grannar, motsvarade siffra för hela vårt bestånd är 83 procent.



TRYGGHETSVANDRINGAR

Under våren och hösten har trygghetsvandringar genomförts på nedre Sankt Ilian och Bergsgatan. Identifierade brister och förbättringsförslag rapporteras in i det kommungemensamma systemet Embrace. Det utgör sedan en del av underlaget för planeringen av vår förvaltning.



HYRESGÄSTUNDERSÖKNING

Under 2024 fick vi genom vår hyresgästenkät ta del av våra hyresgästers upplevelser av att ha EHB som hyresvärd och hur de trivs med att bo hos oss. Aldrig förr har så många svarat på vår enkät, 66 procent tog sig tid att svara.

9 av 10 av våra hyresgäster rekommenderar EHB som hyresvärd! Det är vi otroligt glada och stolta över!

Våra hyresgäster ger oss helhetsbetyget 92 procent vilket placerar oss bland de 25 % bästa hyresvärdarna i Sverige!

82,5 procent av våra hyresgäster tycker att EHB vidtar åtgärder när de har lämnat synpunkter. Vårt resultat på den frågan är också bland de 25 procent bästa hyresvärdarna i Sverige!

91 procent trivs i sin bostad och 88 procent trivs i sitt bostadsområde och nästan lika många rekommenderar någon att flytta dit.

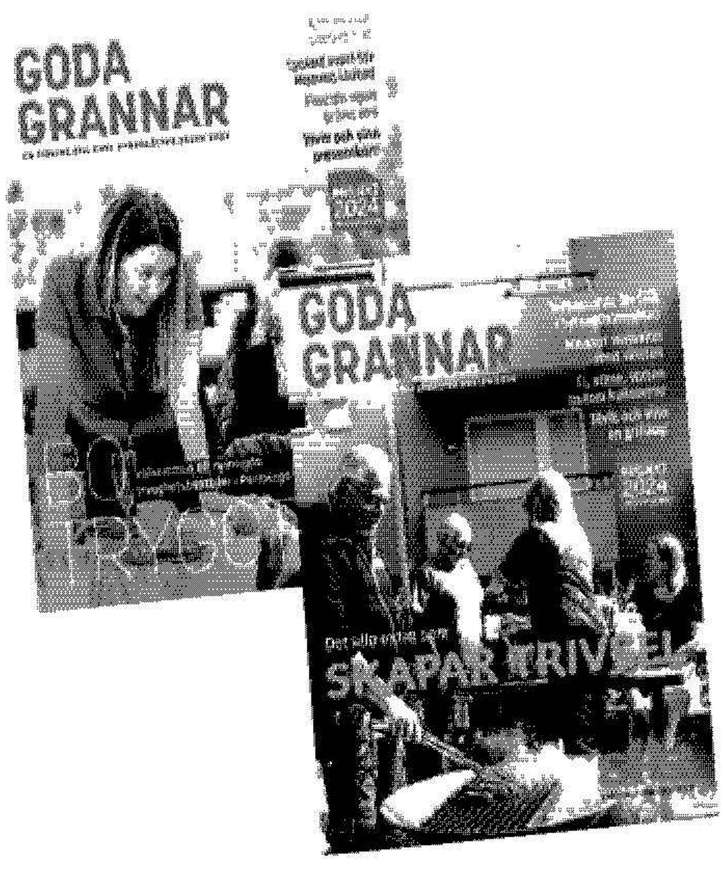
Vad är det bästa med att bo i en hyresbostad hos EHB?

"Att veta att man får hjälp av professionella yrkespersoner som kan sin sak när något är fel/går sönder och man själv inte behöver tänka på annat än vardagligt underhåll av bostaden."

Svar från hyresgäst på fråga i hyresgästenkäten

"Slippa alla dessa höga bolån och räntor. Slippa renovera och fixa själv. Ni är ju alltid ett samtal bort, så sjukt bekvämt. Mycket valuta för pengarna, och min lägenhet känns verkligen som min fast det "bara" är en hyres. Vill absolut inte byta ut detta mot något hus i världen. För mig är det här trygghet."

Svar från hyresgäst på fråga i hyresgästenkäten



HYRESGÄSTTIDNING

Under året producerades två nummer ut av vår tidning Goda Grannar. Tidningen är ett sätt för oss att hålla våra hyresgäster uppdaterade om vad som händer i deras bostadsområden och annat som hör till att bo och leva i Enköping.

I höstnumret redovisade vi resultat från hyresgästundersökningen som helhet och skickade med lösblad med resultat för hyresgästens bostadsområde.













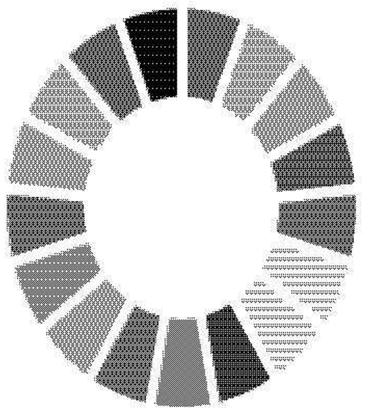




VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

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

Genom att ställa särskilt utformade krav på våra inköp och upphandlingar samt kontrollera att kraven uppfylls bidrar vi till en mer hållbar utveckling. Vårt arbete med ekonomisk hållbarhet utgår från våra ägardirektiv och våra strategimål.

DELAD VÄRDEGRUND SOM UTGÅNGSPUNKT

EHB har ett långsiktig uppdrag för Enköpings utveckling. Precis som övriga hållbarhets-aspekter 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 affärs-etik, 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.

GRÖNA KRAV

Genom att vi har ställt krav på att vår nyproduktion ska vara miljömärkt i Sadel-makaren, 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 kost-nader 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.

ARBETSMILJÖKRAV

Under året har vi haft ett ökat fokus på att genomföra oannonserade arbetsplats-kontroller på både mindre och större entreprenader. Vi har bland annat under-sökt säkerheten på arbetsplatsen, arbets-miljön och att EHB:s avtal efterföljs.

AVTALSTROHET

Som kommunägt bolag omfattas vi av lagen om offentlig upphandling, LOU. Under 2024 uppnådde vi en avtalstrohet till 93 procent, vilket är ett mått på hur mycket av våra betalningar som har gått till företag som vi har avtal med.



AVTALSTROHET

93%

(96%)

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, en extern visselblåsarfunktion. Funktionen ger våra medarbetare och andra intressenter utanför vår verksamhet möjlighet att öppet eller anonymt rapportera misstankar om potentiella eller faktiska missförhållanden.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vi väljer hållbara lösningar och material vid nyproduktion, ombyggnation och renoveringar. Effektivisering av driften av våra bostäder är en avgörande faktor för att minimera vår verksamhets påverkan och ett av verktygen för att dämpa effekten av de ekonomiska utmaningarna.

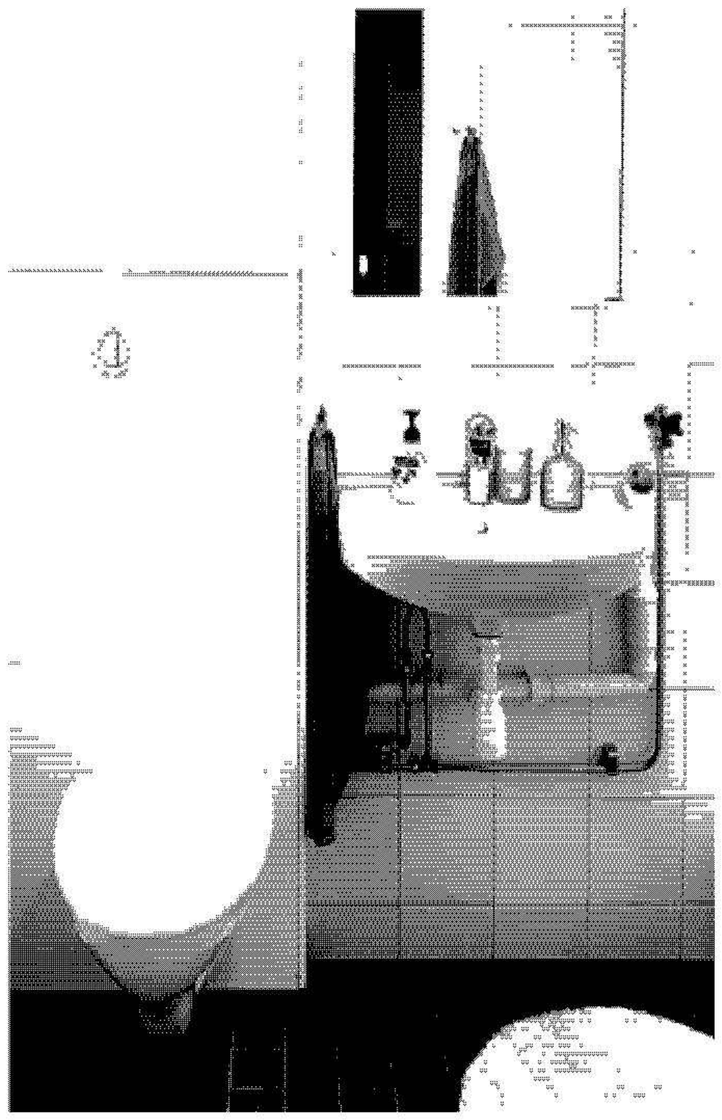
RENOVERINGSPROJEKTET HÅLLBARA ROMBERGA

Renoveringsprojektet i Romberga har fortlöpt enligt plan. Bostadsområdet är uppdelat i 10 etapper och beräknas ta 8-9 år att slutföra och berör nästan 700 bostäder. Under året påbörjades etapp 7 samt 9 och beslut att inleda planering av den sista kvarstående etappen 10 togs.

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.

I samband med stamrenoveringen installeras nya kulvertar för ledningar och undercentraler byggs om och fördelas på flera mindre undercentraler i området. Det gör systemet mindre sårbart och färre bostäder påverkas vid lokala driftstörningar.

Efter renoveringen förväntas energiförbrukningen minska med minst 20 procent. Normalårskorrigerat utfall för etapp 1–6 har en genomsnittlig minskning av energiförbrukningen med 25 procent.



URVAL AV ÅTGÄRDER SOM RESULTERAT I ENERGIBESPARINGAR

- Prognosstyrningstjänst för uppvärmningsoptimering på Sadelmarkargatan 13–15: Totalt cirka 13 % lägre elförbrukning per år, cirka 74 095 kWh.
- Byte av motorvärmareluttag från gamla analoga till nya digitala i Romberga: Totalt cirka 34 % lägre elförbrukning per år, cirka 8 000 kWh.
- Injusteringar och optimeringar av ventilationssystem på ett boende och en förskola: Totalt cirka 24 % lägre elförbrukning per år, cirka 14 000 kWh.
- Installation av energiboxar som jämnar ut spänningen på Rombergsgatan 19–61: Totalt cirka 9 % lägre elförbrukning per år, cirka 40 000 kWh.



Den sammanlagda minskade elförbrukningen för de redovisade åtgärderna blir 136 000 kWh. Det kan jämföras med cirka 68 lägenheters genomsnittliga årsförbrukning av hushållsel och motsvarar en besparing på 136 ton CO_2.

INSTALLATION AV TEMPGIVARE

Temperaturgivare har under året installerats:

- på Lillsidan i 337 bostäder.
- i kvarteret Älgen i 92 bostäder.
- i Romberga i 64 bostäder.

Totalt har vi installerat temperaturgivare i cirka 2600 bostäder i vårt bestånd.

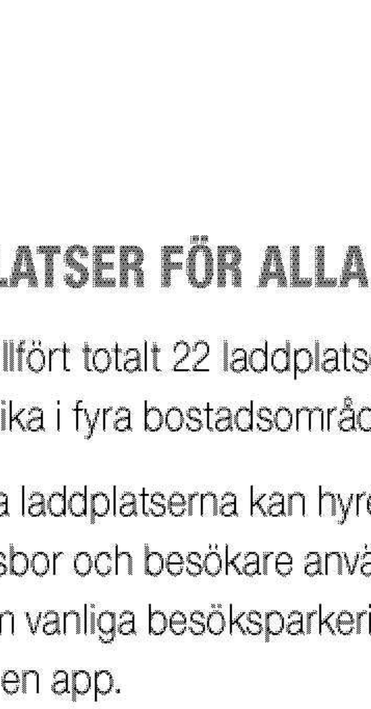
Givarna gör det möjligt att kontrollera att inomhustemperaturen i bostäderna håller Boverkets temperaturkrav och ger värdefull data för att uppnå en energieffektiv styrning av uppvärmningen.



ELPRODUKTION VIA SOLCELLER

I Bahcostaden, Älvdansen och på Kristinagatan har vi solceller som under året producerade 122 396 kWh el.

Totalt har våra solcellsanläggningar hittills producerat 411 104 kWh el, vilket motsvarar en total besparing på 411 ton koldioxid.



LADDPLATSER FÖR ALLA

EHB har tillfört totalt 22 laddplatser varav 18 är publika i fyra bostadsområden.

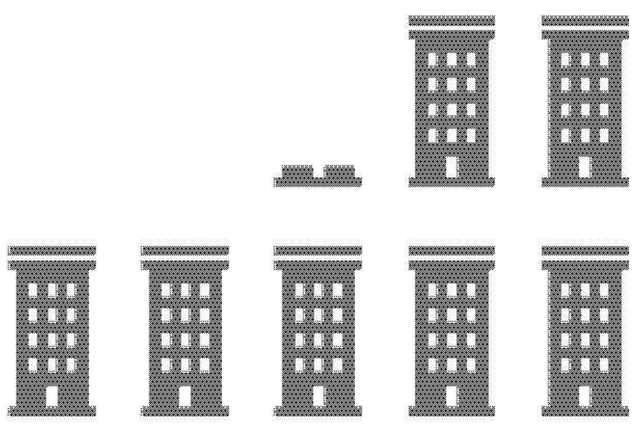
De publika laddplatserna kan hyresgäster, Enköpingsbor och besökare använda lika enkelt som vanliga besöksparkeringar och betala via en app.

Allmännyttans Klimatinitiativ

2018 gick EHB med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Hittills har 196 bolag med sammanlagt 812 000 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 28,5 procent.

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

I vår fordonspark har vi 28 fordon varav 22 är elbilar.



SOCIAL HÅLLBARHET

Flera initiativ under året har haft som mål att möjliggöra för fler att inkluderas i arbetslivet och vårt samhälle. Samtidigt som det har gett varje enskild individ värdefull erfarenhet och nya sociala sammanhang, har deltagarna och initiativen bidragit till att öka trivseln och tryggheten i Enköpings bostadsområden.

omnia
STJÄRNORNA PÅ JOBBET







FASTIGHETSSKÖTSEL & CAFÉVERKSAMHET

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. De hjälper även till med att dela ut vår tidning Goda Grannar som når alla våra 3020 hushåll.

Nytt för år 2024 är att Omnia även driver Café Malin som ligger i direkt anslutning till våra trygghetsbostäder i Romberga. Caféet är en ny möteplats som förgyller dagen för våra hyresgäster och andra besökare. I samband med Grannens dag i slutet av oktober bjöds de som fyllt 65 år och bor i området in till bingo i caféet.



SOMMARJOBB & PRAKTIK

Ungdomar födda år 2006–2008 fick under ett par veckor prova på att arbeta med den utvändiga fastighetsskötseln, som exempelvis ogräsrensning, gräsklippning, städning och skötsel av lekplatser på våra innergårdar.

Vi erbjuder även praktikplatser för yrkeshögskoleutbildningar och arbetsträning.



TRIVSELVÄRDARNA SKAPAR TYDLIGHET KRING AVFALLSREGLER

Våra trivselvärdar arbetar för att skapa trygghet och trivsel, ronderar fastigheter och utemiljöer. De pratar även med hyresgäster om regler för exempelvis avfallssortering och trivsel.

Under året har trivselvärdarna monterat förtydligande skyltar i miljörum på Bergsgatan, Lillsidan och i Romberga. Varje avfallskärl har en tydlig märkning enligt avfallsstandarden och ovanför kärlen finns en skylt med samma märkning och ett foto på vanligt avfall som ska sorteras och längas i kärlet. Det finns även en QR-kod som länkar vidare till mer information om hur man ska sortera och slänga sitt avfall.

Trivselvärdarnas tjänster är nystartsjobb, ett samarbete som EHB har haft med Arbetsförmedlingen sedan 2021. Målgruppen är utlandsfödda kvinnor som varit långtidsarbetslösa, som har svårast att komma in på arbetsmarknaden i Sverige idag.



MAMMA UNITED

Under våren och hösten har 113 mammor gått föräldrautbildning via Mamma United. Utbildningen finansieras av EHB och Enköpings kommun.

Utbildningen besöks av flera aktörer från samhället som ger information.

Utbildningen utvärderas kontinuerligt under kursens gång av ledarna och deltagarna. Många av dem upplever att de har fått ökad kunskap om det svenska samhället och känner sig tryggare i sitt föräldraskap. De har även fått ett större socialt nätverk och fått bättre kunskaper i svenska.



FRITIDSMEDEL

Våra hyresgäster har 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 för projekten eller aktiviteterna.

Under året har hyresgästerna på Bergsgatan önskat och fått en grillplats samt ordnat och bjudit in till adventsfika för alla grannar i kvarterslokalen.

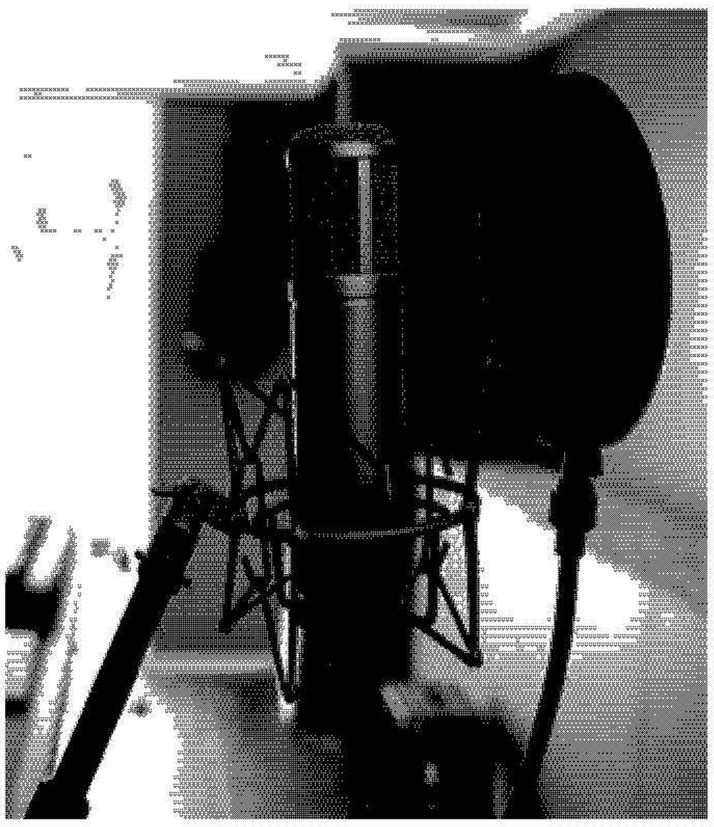
SOCIAL HÅLLBARHET

En meningsfull fritid är viktig för barn och ungdomar. Idag är färre föreningsaktiva i några av Enköpings största bostadsområden; Romberga, Lillsidan och Korsängen. Därför satsar vi lite extra på att skapa flera positiva sammanhang och mötesplatser där. Målet på sikt är att skillnaderna ska minska mellan områden i kommunen.

TURNING TABLES

Turning Tables arbetar för att stärka unga genom att erbjuda en plattform för att uttrycka hopp, frustration och drömmar genom musik, foto och film.

En container utrustad med en studio placerades på Västerledstorg under sommarlovet och höstlovet, vilket ökar möjligheten att nå personer som kanske inte skulle ta sig till etablerade kulturinstitutioner. På detta sätt fångas unga röster som annars inte hörs och kreativa idéer som annars inte realiseras.



ÖPPEN AKTIVITET

Tillsammans med Enköpings föreningsliv, RF-SISU Uppland och Enköpings kommun har vi erbjudit kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och ungdomar. Öppen aktivitet bidrar till en meningsfull fritid och har funnits sedan 2018. Aktiviteterna genomförs under 20 veckor fördelat på en höst- och vårtermin. Under året har många barn och ungdomar provat på fotboll, basket och karate.

ANTAL AKTIVITETSTILLFÄLLEN: 55 st, 77 h
ANTAL DELTAGARE: 771 st, ej unika

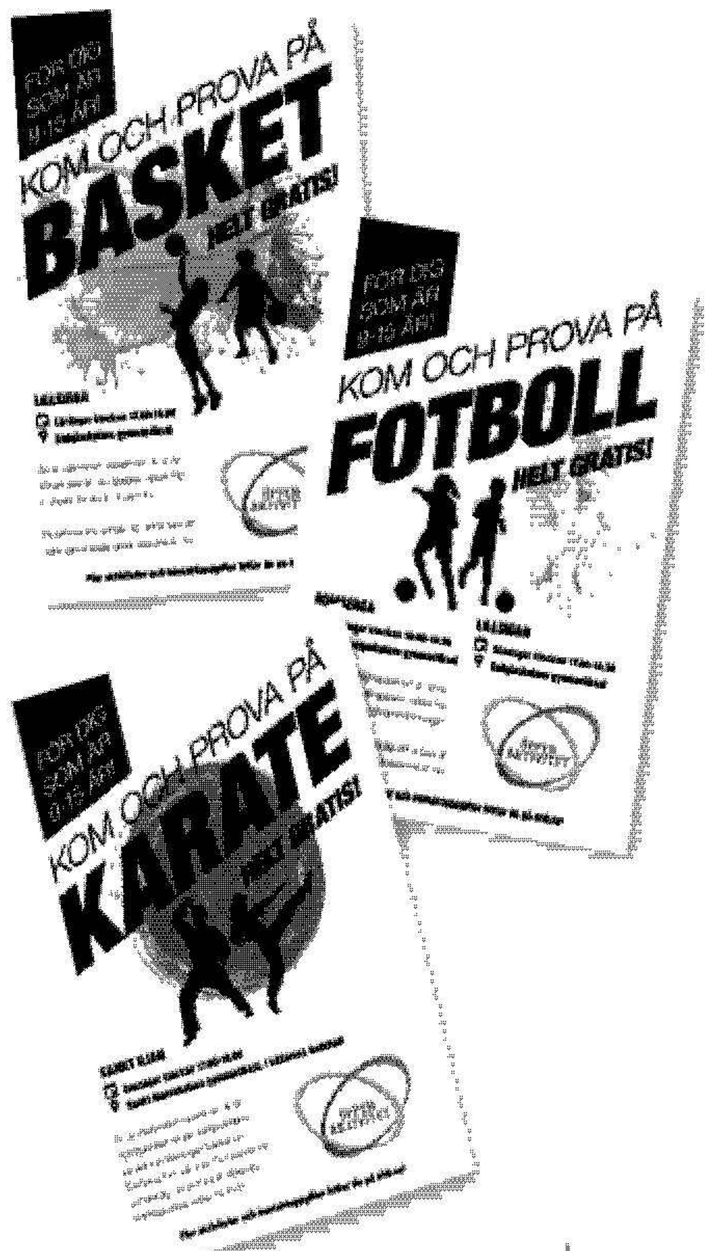
SOMMARKUL

Konceptet Sommarkul utökades under år 2024 till att arrangeras under sammanlagt sex veckor fördelat på tre av Enköpings största bostadsområden; Lillsidan, Romberga och Korsängen. Sommarkul erbjuder kostnadsfria aktiviteter som riktar sig till barn och ungdomar mellan 9-15 år.

Konceptet genomfördes av EHB tillsammans med RF-SISU Uppland, Enköpings kommun Upplevelseförvaltningen, Fritidsbanken och föreningslivet.

En container fylld med fritidsutrustning för utlån ställdes intill idrottsplatser i områdena och en förening ansvarade för att sköta utlåningen och att genomföra olika aktiviteter tillsammans med besökarna.

ANTAL DELTAGARE: 1 780 st, ej unika
ANTAL SOMMARJOBBARE/LEDARE: 18 st



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, 556054-7050, med säte i Enköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Bolaget äger och förvaltar vid årets slut 3 020 bostäder på 189 816 kvm samt 36 111 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 om inget annat anges.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Enköpings Hyresbostäder är ett fastighetsbolag med fokus på kundservice och kontinuerliga förbättringar. Under det gångna året har Nöjd-Kund-Index (NKI) visat historiskt höga resultat, vilket indikerar att företaget följer en positiv utveckling.

Bolaget har under året antagit en ny bolagsordning och erhållit nya ägardirektiv. Dessutom har en ny verkställande direktör, Martin Gepertz, tillträtt sin tjänst. Under året har bolaget också arbetat fram en ny affärsplan för den kommande femårsperioden 2025–2029, vilken beslutades i december 2024 med input från medarbetare, ledningsgrupp och styrelse.

Året präglades av ekonomiska prioriteringar och effektiviseringar. De senaste årens stigande inflation och marknadsräntor har medfört successivt ökande ekonomiska utmaningar. Räntekostnader och värmekostnader utgör de största kostnadsökningarna och har skapat betydande utmaningar för bolaget.

För att möta dessa utmaningar satsar Enköpings Hyresbostäder på digitalisering och energieffektivisering. Under året har bolaget implementerat ett nytt digitalt system för fastighetsförvaltning som ska förbättra service och underhåll samt minska administrativa kostnader. Dessutom har flera fastigheter utrustats med energieffektiva lösningar för att minska energiförbrukningen och därmed kostnaderna.

Även om Enköpings befolkningstillväxt har mattats av, har bostadsbyggandet i kommunen fortsatt med färdigställandet av tidigare planerade projekt. Vakanser i områden med högre hyresnivåer har ökat för många hyresvärdar, även hos Enköpings Hyresbostäder.

Ett viktigt projekt under året har varit detaljplanearbetet för fastigheten Rymningen 22:10 på Skolvägen 5–31. Detta arbete har potential att tillföra nya bostäder i Örsundsbro, en attraktiv kransort med centralt placerade fastigheter.

Renoveringsprojektet i Romberga har under året fortsatt med etapp 7 på fastigheten Romberga 9:5. Detta partneringprojekt kommer att pågå under en längre tid, uppdelat i flera etapper. Under året togs beslut att etapp 9 ska starta under år 2025. Endast etapp 10 i projektet kvarstår.

Ombyggnationen av fastigheten Tillinge-Hummelsta 7:43 som ligger centralt i kransorten Hummelsta har påbörjats. Här tillskapas ett trygghetsboende med 29 lägenheter med möjlighet till gemenskap och aktivitet. Inflytt sker sommaren år 2025.

Oro i omvärlden utmanar samhällets stabilitet och skapar frustration och rädsla bland både hyresgäster och medarbetare. Arbetet med trygghetsfrågor fortsätter därför att vara en prioritet. Detta arbete bedrivs strategiskt och långsiktigt inom våra bostadsområden och omfattar flera olika delar.

Den sociala hållbarheten har också varit i fokus. Företaget har initierat flera projekt för att främja gemenskap och trivsel bland hyresgästerna. Exempelvis har det anordnats gemensamma områdesdagar, trygghetsvandringar och andra sociala aktiviteter som syftar till att skapa en starkare sammanhållning och trygghet i bostadsområdena.

Med strategiska satsningar och framtidsplaner ser Enköpings Hyresbostäder fram emot att fortsätta utvecklas och erbjuda trygga och trivsamma boenden för sina hyresgäster, trots de utmaningar som finns i omvärlden.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning, mnkr					
Nettoomsättning	337	326	313	298	283
Driftnetto kr/kvm	659	626	631	566	537
Avskrivningar enligt plan	76,1	73,3	69,8	64,5	51,5
Resultat efter finansiella poster	16,0	25,7	35,2	8,4	28,8
Fastigheter					
Balansomslutning, mnkr	2 840	2 781	2 781	2 788	2 658
Bokfört värde fastigheter och mark inklusive pågående, mnkr	2 642	2 732	2 671	2 641	2 553
Bostäder, antal	3 020	3 020	2 996	2 920	2 833
Bostäder yta i kvm	189 816	189 816	188 597	185 203	181 181
Lokaler (inklusive blockförhyrda bostäder), yta i kvm	36 111	38 583	38 111	45 708	37 232
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, exklusive övervärde fastigheter, mnkr	575	572	552	538	528
Soliditet, %	20,2	20,6	19,8	19,3	19,9
Direktavkastning fastigheter, %	5,64	5,60	5,67	5,76	6,30
Skulder till kreditinstitut, mnkr	2 100	2 080	2 090	2 090	1 980
Belåningsgrad bokfört värde, %	76	76	78	79	78
Bruttoränta, %	2,05	1,36	1,18	0,78	1,02
Hyresbortfall bostäder, garage, parkeringsplatser, %	3,87	2,30	0,81	0,91	2,20
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 458	1 384	1 359	1 282	1 253
Anställda, antal	43	41	43	43	42

DEFINITIONER

Driftnetto
Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader 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.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Saldo
Ingående balans 2024-01-01	7 430	124 125	420 288	19 821	571 664
Vinstdisposition bolagsstämma			19 821	-19 821	0
Utdelning			-2 955		-2 955
Årets vinst				6 641	6 641
Vid årets utgång	7 430	124 125	437 154	6 641	575 351

Koncernbidrag har erhållits med 387 045 kr via resultaträkningen.
Koncernbidrag har lämnats med 234 045 kr via resultaträkningen.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition, i kr

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	437 154 205
Årets resultat	6 640 998
SUMMA	443 795 203

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägaren utdelas	-
att balansera i ny räkning	443 795 203
SUMMA	443 795 203

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

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

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.

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

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Affärsplanen för Enköpings Hyresbostäder 2025–2029 beskriver vår strategi för att möta framtidens utmaningar och möjligheter inom bostadsmarknaden. Vår vision är att erbjuda Sveriges mest innovativa, trevliga och trygga boende. Genom att fokusera på hållbarhet, kundnöjdhet och effektiv resursanvändning, strävar vi efter att stärka vårt varumärke och attrahera både nya och befintliga hyresgäster.

Affärsplanen fokuserar på fyra centrala målområden: medarbetare, kunder, ekonomi och årsmål. Genom att prioritera dessa områden strävar vi efter att skapa en attraktiv arbetsplats, erbjuda högkvalitativa bostäder och service, upprätthålla en stabil ekonomi och sätta specifika årliga mål för kontinuerlig förbättring. Målet för år 2025 är en lyckad flytt till nya kontoret på Västerledstorg.

EHB ska driva verksamhet baserat på affärsmässiga principer och arbetar kontinuerligt med förbättringar och utveckling av moderna metoder för att kunna utveckla både fastigheter och kommunen Enköping till en plats där stolta människor kan leva och arbeta.

VÄSENTLIGA RISKER

Den ekonomiska utvecklingen de senaste åren i världsekonomin med stigande räntor och kostnader och svårigheter för fastighetsbolagen att få kompensation för detta i de årliga hyresjusteringarna har lett till att många bolag har en ansträngd ekonomi idag. Ekonomiska nedgångar kan leda till minskad efterfrågan på både bostads- och kommersiella fastigheter, vilket kan påverka hyresintäkter, vakanser och fastighetsvärderingar.

Det är positivt att räntorna går ner, men då EHB haft långa positioner till låga räntenivåer som kommande år förfaller så innebär detta ökade räntekostnader jämfört med tidigare år, detta trots att räntenivåerna på marknaden går ner. Det betyder att bolaget möter ytterligare ett år med stora ekonomiska utmaningar.

Internkontrollplanen är uppdelad i tre områden: omvärldsrisker, finansiella risker och hållbarhetsrisker som är riskbedömt enligt sannolikhet och konsekvens. I den senaste riskmatrisen bedöms högst risk vara för ökning av finansiella kostnader, ökad konkurrens och en slimmad organisation.

OSÄKERHETSFAKTORER

Osäkerhetsfaktorer kan göra framtiden svår att förutse och planera för. Fastighetsmarknaden är ofta känslig för bredare ekonomiska förhållanden och globala händelser, såsom pandemier eller geopolitiska konflikter, som kan ha oförutsägbara effekter på marknaden. Tekniska förändringar kan också skapa osäkerhet, eftersom nya innovationer kan omstöpa branschen och kräva betydande anpassningar för fastighetsbolaget. Ändringar i lagar och EU-anpassningar kan kräva omfattande investeringar i klimatanpassning och försäkringar.

KOMMENTARER TILL VÅRA SIFFROR

”Vi har ställts inför stora ekonomiska omställningar som kräver fortsatt anpassningsförmåga och fler innovativa lösningar för att navigera genom dessa utmaningar.”

Malin Wikman, Ekonomi- och kundservicechef



RESULTATRÄKNINGEN

Bolagets nettoomsättning för året uppgick till 337 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 326 miljoner kronor föregående år. Efterfrågan på bostäder är fortsatt god i större delen av beståndet trots ökad konkurrens i kommunen. Vakanser i bostadsbeståndet har uppstått i vissa delar med något högre hyresnivå, där kortast kötid finns. En större vakans i lokalbeståndet har uppstått under året då Migrationsverket lämnat en lokal på Ormvråksgränd. Intäktstappet under året enbart för det beräknas till över 2 miljoner kronor.

Driftkostnaderna ökade med 9 miljoner kronor, varav kostnader för värme stod för 8 miljoner kronor. Bolagets förebyggande arbete med sophantering har minskat kostnaderna för avfall trots taxeökningar. Återställande av brand- och vattenskador kostade 6 miljoner kronor även under år 2024.

Fastighetsunderhållet i resultaträkningen har minskat med 4 miljoner jämfört med år 2023. De flesta av de större underhållsåtgärderna landar inte i resultaträkningen utan klassas som komponentutbyten och blir till investeringar.

Rörelseresultatet låg på 64 miljoner kronor, vilket är 1 miljon kronor lägre än föregående år.

Finansiella poster ökade med 8 miljoner kronor. Genomsnittsräntan vid årets slut var 2,05 procent med en genomsnittlig kapitalbindning på 2,7 år och räntebindning på 2,6 år.

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 16 miljoner kronor år 2023 jämfört med 26 miljoner kronor för år 2023.

BALANSRÄKNINGEN

Investeringarna i fastigheter och inventarier uppgick under år 2024 till totalt 164 miljoner kronor. Av- och nedskrivningar har gjorts med 76 miljoner kronor. Sammantaget ger detta en nettoökning avseende anläggningstillgångar på 88 miljoner kronor.

Bolaget har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför 240 mnkr i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas under året. Räntebärande skulder har utökats med 20 miljoner kronor under år 2024.

Den synliga soliditeten uppgår vid årets slut till 20,2 procent. Belåningsgraden ligger kvar på 76 procent.

Samtliga fastigheter har värderats av ett externt bolag i december år 2024 och det fanns då ett bedömt övervärde i fastigheterna på cirka 1,2 mdkr.

RESULTATRÄKNING

Tkr		2024	2023
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	*Not 3, 5*	337 211	325 753
Övriga rörelseintäkter	*Not 4*	6 352	7 655
		343 563	333 408
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	*Not 6*	-116 593	-107 041
Underhållskostnader		-29 474	-33 949
Fastighetsskatt		-6 132	-6 853
Avskrivningar enligt plan	*Not 10*	-75 059	-72 508
Nedskrivningar och utrangeringar	*Not 10*	-140	-253
BRUTTORESULTAT		116 165	112 804
Administrations- och försäljningskostnader	*Not 8, 9*	-51 266	-46 665
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*Not 10*	-1 000	-749
RÖRELSERESULTAT		63 900	65 390
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*Not 11*	1 124	1 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	*Not 12*	-49 045	-40 803
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 981	25 733
Bokslutsdispositioner	*Not 13*	153	3 370
RESULTAT FÖRE SKATT		16 134	29 103
Skatt på årets resultat	*Not 14*	-9 493	-9 282
ÅRETS RESULTAT		6 641	19 821

BALANSRÄKNING

Tkr		31/12 2024	31/12 2023
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram	*Not 15*	309	721
		309	721
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*Not 16*	2 642 118	2 552 345
Inventarier, verktyg och installationer	*Not 17*	1 814	2 539
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*Not 18*	119 468	179 756
		2 763 400	2 734 640
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	*Not 19*	40	40
		40	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 763 749	2 735 401
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 619	4 517
Fordringar hos koncernföretag		54 981	27 325
Aktuell skattefordran		4 059	3 814
Övriga fordringar		3 446	4 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 193	4 915
		75 298	44 789
Kassa och bank		565	802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		75 863	45 591
SUMMA TILLGÅNGAR		2 839 612	2 780 992

Tkr		31/12 2024	31/12 2023
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		437 154	420 288
Årets resultat		6 641	19 821
		443 795	440 109
SUMMA EGET KAPITAL		575 350	571 664
Avsättningar	*Not 21*	69 433	59 939
Uppskjutna skatter		69 433	59 939
SKULDER			
Långfristiga skulder	*Not 22*	1 860 000	1 505 000
Övriga skulder till kreditinstitut		1 860 000	1 505 000
		1 860 000	1 505 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 252	26 149
Skulder till koncernföretag		14 986	7 562
Övriga kortfristiga skulder		1 943	1 579
Övriga skulder till kreditinstitut		240 000	575 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*Not 23*	36 648	34 098
		334 829	644 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 839 612	2 780 992

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr		2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		63 900	65 390
Avskrivningar och nedskrivningar		73 533	72 295
Justering för övriga poster		324	253
		137 757	137 938
Erhållen utdelning		2	2
Erhållen ränta		1 124	1 144
Erlagd ränta		-47 968	-41 781
Betald inkomstskatt		-244	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		90 671	97 365
Förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)		-21 395	51 693
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)		15 647	-8 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		84 923	140 388
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-102 205	-134 561
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-102 205	-134 561
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		20 000	-
Amortering av lån		-	-10 000
Erhållna koncernbidrag		-	3 370
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-2 955	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 045	-6 630
Årets kassaflöde		-237	-803
Likvida medel vid årets början		802	1 604
Likvida medel vid årets slut	*Not 24*	565	802
Förändring av likvida medel		-237	-803

KRYDDGÅRDEN

På Kryddgården har vi 213 st mycket centrala seniorbostäder. Här har vi under året renoverat 10 av 13 hissar och de tre sista är planerade att renoveras under år 2025.

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).

FINANSIELLA INSTRUMENT

Bolaget 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.

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.

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 - UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

De uppskattningar och bedömningar som väsentligen påverkar moderbolaget är primärt kopplade till större ombyggnationsprojekt, nyproduktion samt värdering av fastigheter. Vid större ombyggnationsprojekt samt nyproduktion görs bedömningar av produktionskostnader, framtida räntenivåer, framtida hyreshöjningar och kostnadsförändringar.

Not 3 - HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter netto per rörelsegren	**2024**	**2023**
Bostäder	270 321	258 214
Lokaler	59 321	60 552
Garage och P-platser	7 835	7 901
	337 477	326 667
Övriga ersättningar	2 989	1 304
Boenderabatter	-471	-369
Underhållsrabatter	-6	-6
Övriga rabatter	-2 778	-1 843
SUMMA NETTOHYRA	337 211	325 753

Not 4 - ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	**2023**
Försäkringsersättningar	1 459	2 923
Övrigt	4 893	4 732
SUMMA	**6 352**	7 655

Not 5 - KONCERNFÖRETAG

Uppgifter om moderföretaget

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

Inköp & försäljning mellan koncernföretag	2024	2023
Inköp	49 415	44 075
Försäljning	45 793	40 742
Finansiella poster	13 063	12 651

Not 6 - DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städkostnader	19 410	18 484
Reparationer	13 925	12 682
Taxebundna kostnader	32 445	33 714
Uppvärmning	40 996	32 990
Övriga driftskostnader	9 817	9 171
	116 593	107 041

Not 7 - ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	2024	2023
Revisionsuppdrag	564	579
Övriga tjänster	22	33
	586	612

Not 8 - OPERATIONELL LEASING - LEASETAGARE

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:	2024	2023
Inom ett år	1 200	1 745
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	530	1 577
SUMMA	1 730	3 322
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	2 034	1 416

Not 9 - ANSTÄLLDA, STYRELSE OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda	2024	2023
Kvinnor	20	19
Män	23	22
	43	41

Antal ordinarie styrelseledamöter per den 31 december	2024	2023
Kvinnor	2	2
Män	5	5
	7	7

Antal ledningspersonal inklusive VD per den 31 december	2024	2023
Kvinnor	2	3
Män	3	2
	5	5

Löner och andra ersättningar	2024	2023
Löner och andra ersättningar styrelse, VD och ledningspersonal	4 604	4 795
Sociala kostnader styrelse, VD och ledningspersonal	1 221	1 603
Pensionskostnader styrelse, VD och ledningspersonal	938	747
Löner och andra ersättningar övriga anställda	17 685	17 329
Sociala kostnader övriga anställda	8 144	7 891
Pensionskostnader övriga anställda	969	1 054
SUMMA	33 561	33 419

I ledningspersonal ingår utöver VD; förvaltningschef, ekonomi- och kundservicechef, fastighets-utvecklingschef samt IT- och digitaliseringsansvarig.

För verkställande direktören gäller 6 månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida.

Not 10 - AV- & NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA & IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång	2024	2023
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	412	412
Byggnader och Mark	70 954	68 301
Markanläggningar	4 105	4 207
Maskiner och andra tekniska anläggningar	588	337
	76 059	73 257
Utrangeringar fördelade per tillgång		
Utrangering byggnad	140	253
SUMMA	76 199	73 510

Not 11 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	1 124	1 144
SUMMA	1 124	1 144

Not 12 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntor på fastighetslån	35 977	27 420
Kommunal borgensavgift	13 063	13 370
Övriga finansiella kostnader	5	13
SUMMA	49 045	40 803

Not 13 - BOKSLUTSDISPOSITIONER	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	-234	-
Erhållet koncernbidrag	387	3 370
SUMMA	153	3 370

Not 14 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2024	2023
Uppskjuten skattekostnad	-9 493	-9 282
Skatt på årets resultat	-9 493	-9 282
Redovisat resultat före skatt	16 134	29 104
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-3 324	-5 995
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	8 459	9 230
Uppskjuten skatt temporära skillnader byggnader och markanläggningar	-14 629	-12 517
Redovisad skattekostnad	-9 493	-9 282

Not 15 - IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024	2023
Vid årets början	2 060	2 060
Vid årets slut	2 060	2 060
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 339	-927
Årets avskrivning	-412	-412
Vid årets slut	-1 751	-1 339
SUMMA	309	721

Not 16 - BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024	2023
Vid årets början	3 656 474	3 555 412
Avyttringar och utrangeringar	-2 525	-1 215
Omklassificeringar	164 971	102 277
Vid årets slut	3 818 920	3 656 474
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 059 129	-987 583
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 385	962
Årets avskrivning	-75 059	-72 508
Vid årets slut	-1 131 803	-1 059 129
Ingående värde nedskrivningar	-45 000	-45 000
Redovisat värde vid årets slut	2 642 118	2 552 345
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	71 092	71 092
Redovisat värde vid årets slut	71 092	71 092
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 471 606	2 471 606
Mark	608 345	608 345
	3 079 951	3 079 951
Beräknade marknadsvärden	3 984 400	3 830 100

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 2024 har en värdering gjorts av extern part avseende hela fastighetsbeståndet. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och faktiska drift- och underhållskostnader.

Not 17 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024	2023
Vid årets början	5 477	3 515
Nyanskaffningar	178	546
Omklassificeringar	-316	1 416
	5 339	5 477
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 938	-2 601
Årets avskrivning	-587	-337
	-3 525	-2 938
Redovisat värde vid årets slut	1 814	2 539

Not 18 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH OMBYGGNATIONER

	2024	2023
Vid årets början	179 756	148 472
Omklassificeringar	-164 656	-103 693
Investeringar	104 368	134 977
Redovisat värde vid årets slut	119 468	179 756

Not 19 - ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024	2023
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 20 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser	2024	2023
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	438	397
	438	397

Not 21 - AVSÄTTNINGAR	2024	2023
Avsättning för uppskjuten skatt	69 433	59 939
	69 433	59 939

Not 22 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lån/bindningstid	*Lånebelopp*	*Ränta 2024*
Lån bundet till år 2026	585 000	0,56 %
Lån bundet till år 2027	389 710	2,36 %
Lån bundet till år 2028	450 000	3,53 %
Lån bundet till år 2029	435 290	2,90 %
SUMMA	1 860 000	2,14 %

Bolaget har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför 240 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: 100 000 Tkr. Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 1 942 Tkr.

Not 23 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024	2023
Förskottsbetalda hyror	25 017	24 696
Semesterlöneskuld	2 555	2 712
Sociala avgifter	887	852
Upplupna räntor	3 723	2 646
Övrigt	4 465	3 192
SUMMA	36 648	34 098

Not 24 - LIKVIDA MEDEL	2024	2023
Kassa och bank	565	802

SADELMAKARGATAN

Under året har samtliga trapphus blivit målade på Sadelmakargatan som ligger i bostadsområdet Korsängen. Det finns låga hus samlade runt en gemensam innergård och tre höghus.

FASTIGHETSBESTÅND OMRÅDESVIS (Tkr)

Fastighetsområde	Anskaffningsvärde	Av- & nedskrivning	Bokfört restvärde
Område 1-2 Lillsidan			
Lillsidan 2:1 m.fl - Bivråksgränd, Lärkfalksgränd, Stenfalksgränd	206 118	93 133	112 985
Lillsidan 2:2 - Tornfalksgränd	61 136	34 418	26 718
Lillsidan 3:1 - Västerleden	22 467	2 470	19 997
Galgvreten 35:1, 35:2 - Fiskgjusegränd, Ormvråksgränd	146 147	77 354	68 793
Galgvreten 34:1 - Hornugglegränd	22 210	12 999	9 211
Område 3 Romberga			
Romberga 8:1 - Rombergsgatan 15-17	125 285	43 074	82 211
Romberga 8:2 - Rombergsgatan 19-39	195 354	56 241	139 113
Romberga 8:3 - Rombergsgatan 41-61	182 626	47 709	134 917
Romberga 9:1 - Rombergsgatan 30-40	165 283	30 431	134 852
Romberga 9:3 - Rombergsgatan 42-52	132 785	30 648	102 137
Romberga 9:4 - Sämskarbogatan 49-61	44 362	23 664	20 698
Romberga 9:5 - Sämskarbogatan 35-47	50 899	28 716	22 183
Romberga 10:4 - Rombergsgatan 18-28	41 200	21 413	19 787
Romberga 13:1 - Rombergsgatan 13	8 425	3 578	4 847
Romberga 23:60 - Eiravägen, Friggavägen	207 222	13 526	193 696
Område 4			
Galgvreten 4:1 - Bergsgatan 24-58	75 607	37 316	38 291
Galgvreten 8:1 - Fabriksgatan 1-5, Bergsgatan 60-68	36 886	18 963	17 923
Galgvreten 8:2 - Bergsgatan 70-78	24 426	11 943	12 483
S:t Ilian 11:1 - Sankt Larsgatan, Fjärdhundragatan, Vårfrugatan, Sankt Olofsgatan	67 688	22 883	44 805
Galgvreten 38:1 - Fabriksgatan	28 968	9 076	19 892
Område 5 Centrum			
S:t Ilian 32:9, 10:27 - Kristinagatan	26 963	12 692	14 271
S:t Ilian 31:7 - Torggatan 46	2 924	1 762	1 162
S:t Ilian 35:2 - Torggatan 40-44	12 616	6 940	5 676
S:t Ilian 37:1 - Lillebergsgatan 2-6, Torggatan 37-49	13 206	7 303	5 903
S:t Ilian 37:2 - Dr. Westerlunds Gata, Lillebergsgatan 10-12	7 232	3 916	3 316
Centrum 24:12 - Rådhusgatan, Kyrkogatan	14 161	5 217	8 944
Galgvreten 27:12 - Tärbygatan	20 668	7 649	13 019
Korsängen 4:1 - Korsängsgatan 63A-C	28 024	6 205	21 819
Korsängen 5:4 - Korsängsgatan 71-91, Sadelmakargatan 1-11, 4-28	674 181	187 485	486 696
Korsängen 5:5 - Sadelmakargatan 13-15	210 705	25 274	185 431
Område 6 Ytterområden			
Stenvreten 3:38 - Regementsgatan	37 642	11 876	25 766
Rymningen 8:100, 22:10 - Skolvägen	14 445	5 325	9 120
Rymningen 16:5 - Verkstadsvägen	29 506	17 396	12 110
Tillinge- Hummelsta 7:43 - Svinnegarnsvägen	15 000	557	14 443
Område 7			
S:t Ilian 16:6 - Skyttegatan	1 210	440	770
Centrum 11:1 - Eriksgatan, Kryddgårdsgatan, Källgatan, Sandgatan, Östra Ringgatan	236 636	69 478	167 158
Galgvreten 27:10 - Kraftgatan	190 565	55 259	135 306
Fanna 32:26 - Fannalundsvägen, Filaregatan, Gjutaregatan, Svarvaregatan	338 470	32 802	305 668
SUMMA	**3 719 248**	**1 077 131**	**2 642 118**

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	37	81	85	24	5	232	175	58	12	6
Lillsidan 2:2	17	40	32	13	3	105	55	24	2	1
Lillsidan 3:1									7	
Galgvreten 35:1, 35:2	15	61	40	22	11	149	175	42	3	8
Galgvreten 34:1	5	14	4	2		25	34		4	1
Område 3 Romberga										
Romberga 8:1	21	32	22			75	69		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				84	43		9	4
Romberga 9:3	7	25	35	9		76	18		2	5
Romberga 9:4	8	36	24	6		74	12	20	4	14
Romberga 9:5	17	64	18			99	67	24	4	17
Romberga 10:4	28	32	25			85	32	18	2	1
Romberga 13:1									3	1
Romberga 23:60	94	44	25			163	86			
Område 4										
Galgvreten 4:1	38	74	42	4		158	54	32	1	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	190	108	8	8
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	0	22	7	8	0	1
Rymningen 16:5	4	12	12	8	4	40	12	39		1
Tillinge- Hummelsta 7:43									0	
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		8	
SUMMA	585	1 311	893	170	37	3 020	1 551	534	126	117

UNDERSKRIFTER

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Martin Gepertz, VD

Elisabeth Norman, Styrelseordförande

Theo Caldwell

Georg Olsson

Thomas Ekblom

Eva-Lotta Persson

Rickard Daxner

Matz Keijser

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Erik Svenson, Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557542115623

Martin Gepertz (MG)
A3 L"köp"ngs l hyresbostäder
Personnummer 750324-4995
martin.gepertz@ahb.se
+4701[illegible]

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Martin Gepertz"
Signerade 2026-03-21 09:31:25 CET (+0100)

Elisabeth Norman (EN)
Personnummer 610506-1045
elisabeth@normanpartner.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Maria Elisabeth Norman"
Signerade 2026-03-21 09:22:45 CET (+0100)

Theo Caldwell (TC)
Personnummer 751021-4074
theo.caldwell@politiker.enkoping.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THEO CALDWELL"
Signerade 2026-03-21 17:48:51 CET (+0100)

Georg Olsson (GO)
Personnummer 570428 1413
georg.olsson@politiker.enkoping.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Georg Gunnar Olsson"
Signerade 2026-03-21 09:16:24 CET (+0100)

Thomas Ekblom (TE)
Personnummer 660813-1412
thomas.b.ekblom@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bertil Thomas Ekblom"
Signerade 2026-03-21 12:35:25 CET (+0100)

Eva-Lotta Persson (EP)
Personnummer 660625 8223
eva-lotta.persson@abode.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Eva Charlotte Persson"
Signerade 2026-03-21 09:11:36 CET (+0100)

Richard Daxner (RD)
Personnummer 560130-0305
rickard.daxner@sd.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Richard Daxner"
Signerade 2026-03-21 11:36:38 CET (+0100)

Matz Keijser (MK)
Personnummer 670414 1458
matz.keijser@politiker.enkoping.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATZ KLUSLR"
Signerade 2026-03-21 09:47:18 CET (+0100)

Erik Svenson (ES)
Personnummer 840301-1450
erik.svenson@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Svenson"
Signerade 2026-03-25 08:11:08 CET (+0100)

REVISIONSBERÄTTELSE

pwc

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 24-46 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Enköpings Hyresbostäders finansiella ställning per den 31 december 2024 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 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 AB 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.

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 Enköpings Hyresbostäder för år 2024 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 direktörerna 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 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, 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-03-25 08:10:48 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Svenson

Erik Svenson
Auktoriserad revisor
Levererskarat E-post

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