20240603171234

Fastställelseintyg

Avser årsredovisning 2023 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 2024-05-22. Stämman beslöt även att godkänna styrelsen förslag till vinstdisposition.

Enköping den 1 juni 2024

Malin Wikman
VD

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

ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

ÅRSREDOVISNING 2023

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 kvarteret Älgen
som under året kompletterades med fler sittplatser och mer grönska.
I kvarteret Älgen har vi 92 bostäder på Fjärdhundragatan 3–5,
Sankt Larsgatan 1–3, Sankt Olofsgatan 8 och Vårfrugatan 4–6.

VÅR VD HAR ORDET



LÅNGSIKTIGA ÄVEN NÄR DET ÄR TUFFT

År 2023 har ställt oss inför tuffa utmaningar utifrån det kärva ekonomiska omvärldsläget med hög inflation och kostnadsökningar tillsammans med stigande räntor. I ett tufft omvärldsläge har vi haft fokus på att motverka de kostnadsökningar som sker genom att hitta möjliga effektiviseringar i verksamheten och samtidigt bibehålla vårt framtidsfokus. Som kommunalt bostadsbolag är vår uppgift att förvalta och utveckla bostäder och bostadsområden i Enköping med ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Det uppdraget är viktigt att ha med sig även i kärvare tider och säkerställa att vi planerar och arbetar för en långsiktig sund ekonomi och förvaltning av bolaget.

SKAPAR UTRYMME FÖR ÖKAT UNDERHÅLL

Under året har bolaget, parallellt med ordinarie förvaltning och utveckling, arbetat med en översyn för att hitta möjliga effektiviseringar för att motverka och mildra de kostnadsökningar som skett. Vi har tack vare detta arbete lyckats med att både få ett gott ekonomiskt resultat för år 2023 och till och med utökat vårt underhåll. Detta hade inte varit möjligt utan det hårda arbete som alla medarbetare gjort med att hitta smarta effektiviseringar och samtidigt bibehålla en hög kvalité.

SATSAR PÅ TRYGGHET & TRIVSEL

I mer utmanande omvärldstider där många upplever en ökad otrygghet blir det också viktigare än någonsin att vi jobbar nära och tillsammans med våra hyresgäster för att skapa trivsamma bostadsområden. Under året har vi satsat på områdesträffar för våra hyresgäster och även stärkt informationen genom vår tidning Goda Grannar.

AVSLUTAR EN HÄNDELSERIK STRATEGIPERIOD

Med år 2023 avslutas vår fyraåriga strategiperiod och vi kan konstatera att vi uppnått mycket under de här åren. Ett tydligt fokus för perioden har varit att tillskapa fler bostäder och även utöka vår närvaro utanför centralort. Vi har nyproducerat över 300 bostäder och även gjort förvärv i kransort med spännande projekt framöver. I vår nyproduktion i Älvdansen lyckades vi pressa hyrorna i nyproduktion så att fler kan efterfråga bostäderna och dessutom höjde vi våra betyg från hyresgästerna rejält jämfört med tidigare nyproduktionsprojekt. Vi har lyckats med våra mål kring energieffektivisering och är på god väg att uppnå de mål vi ställt upp för 2030 i förtid.

"Med det stora engagemang som finns i bolaget löser vi utmaningar på ett ambitiöst sätt för att utveckla och framtidssäkra bolaget och Enköping"

Under år 2023 flyttade de första hyresgästerna in i bolagets och Enköpings första trygghetsbostäder – en satsning på gemenskap och umgänge för en boendeupplevelse med guldkant.

Styrelsen tog också ett viktigt beslut i att stärka utvecklingen runt Västerledstorg med ett gemensamt kontor för EHB:s medarbetare och aktivitetsytor för föreningar och bolag att samverka.

HÅLLBARHETSARBETET GER RÄNTERABATT

Det är också med stolthet som vi i slutet av året tog emot nyheten att vi beviljats sociala lån från Kommuninvest. Lånet beviljades på de befintliga lån vi har och innebär att när vi förnyar befintliga lån gör vi det till en rabatt. Förutsättningarna för att beviljas lånet är att bolaget har ett aktivt och systematiskt hållbarhetsarbete som följs upp kvalitativt och kvantitativt. Att vi blev beviljade social lån är ett fint kvitto på att vårt hållbarhetsarbete håller hög nivå.

ENGAGERADE FÖR FRAMTIDENS ENKÖPING

Sista mars år 2024 kommer jag efter sex år lämna posten som vd för EHB och det är med värme jag vill tacka för dessa år. Jag kommer bära med mig alla möten och samtal med hyresgäster under åren. Det är en gåva att ha hyresgäster som vill vara med och bidra till vår vision att erbjuda Sveriges mest trevliga, trygga och innovativa boende. Jag är också både glad och stolt över att ha haft möjligheten att få jobba tillsammans med de fantastiska medarbetare som EHB har. Jag lämnar ett EHB som står rustat för att fortsätta utveckla verksamheten och våra bostadsområden med engagemang och stark framtidstro.

Carina Weir, VD

ÅRETS HÖJDPUNKTER

AKTIVITETSDAGEN
HELA LILLSIDAN LEVER!

TRYGGHETS-VANDRINGAR

FÖRNYAD INNERGÅRD ALGEN

MÅLNING AV FASADER ÖRSUNDSBRO

UTBILDNINGSPROGRAMMET
MAMMA UNITED

SOLCELLER
KRISTINAGATAN
2024

ETAPP 6 OCH 8 SLUTFÖRDA I
PROJEKT ROMBERGA

BESLUT - MÖTESPLATS
VÄSTERLEDSTORG

INFLYTTNING I ENKÖPINGS FÖRSTA
TRYGGHETS-
BOSTÄDER

BEVILJAT LÅN PÅ 1,2 MILJARDER FÖR
SOCIAL HÅLLBARHET

UTSTÄLLARE PÅ
TRÄDGÅRDSDAGEN

SNABBFAKTA

ANTAL
BOSTÄDER

3 020

(2996)

OM-
BYGGNATION
30 st

STAM-
RENOVERADE
130 st

OMSÄTTNING, NETTO

326 mnkr

(313)

ANTAL UTFÖRDA
ARBETSORDER

14 378

(13 809)

ANTAL FÖRMEDLADE
BOSTÄDER VIA UPPSALA
BOSTADSFÖRMEDLING*

500

(444)

GENOMSNITTLIG KÖTID
FÖR EN BOSTAD*

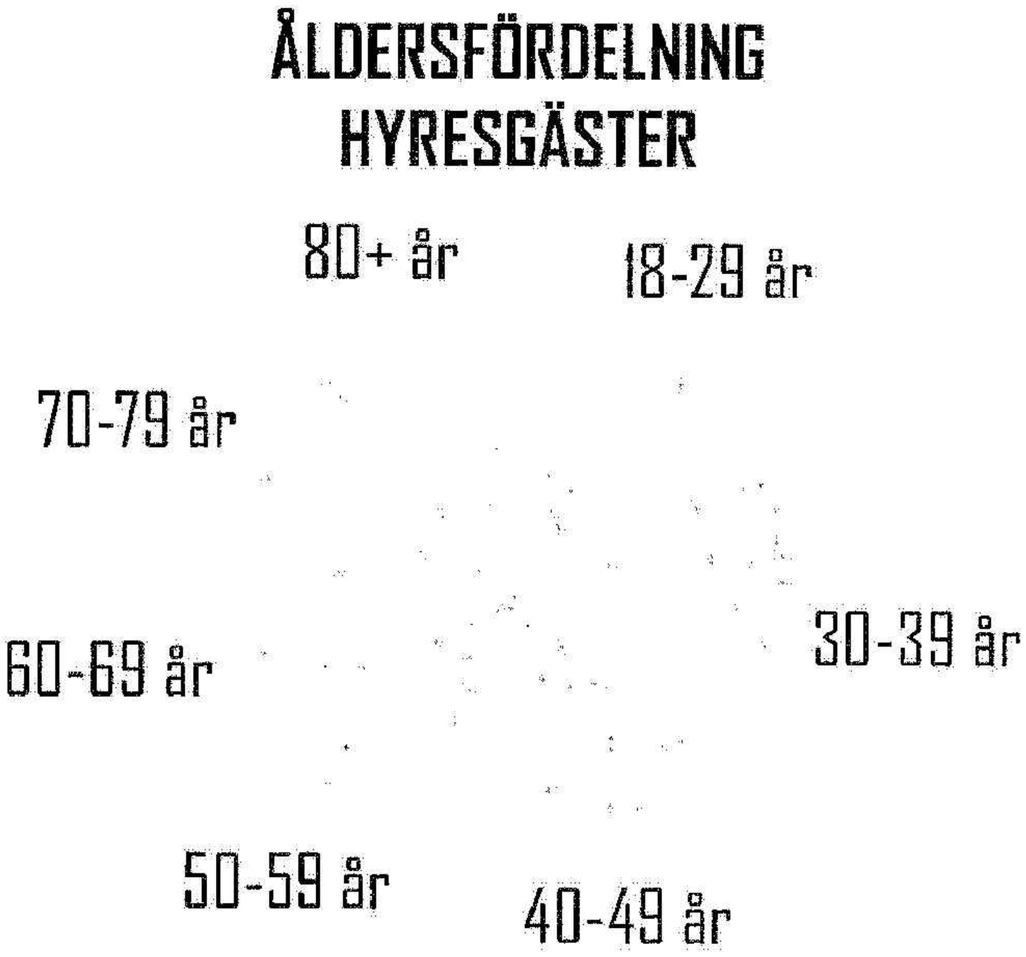
3,5år

(3,3år)

KORTASTE
1 dag

LÄNGSTA
30 år

ÅLDERSFÖRDELNING
HYRESGÄSTER



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

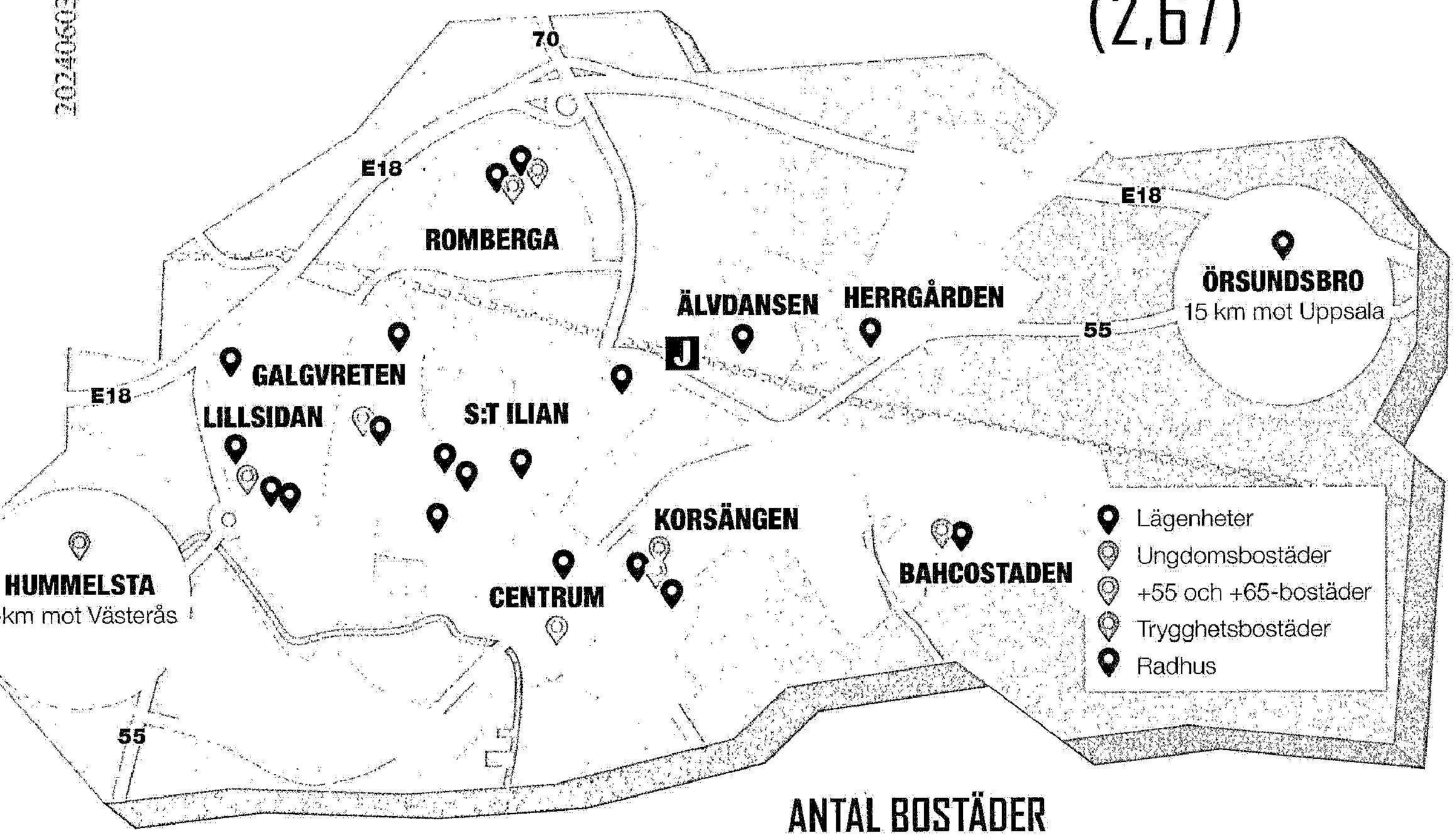
25,7 mnkr

(35,2)

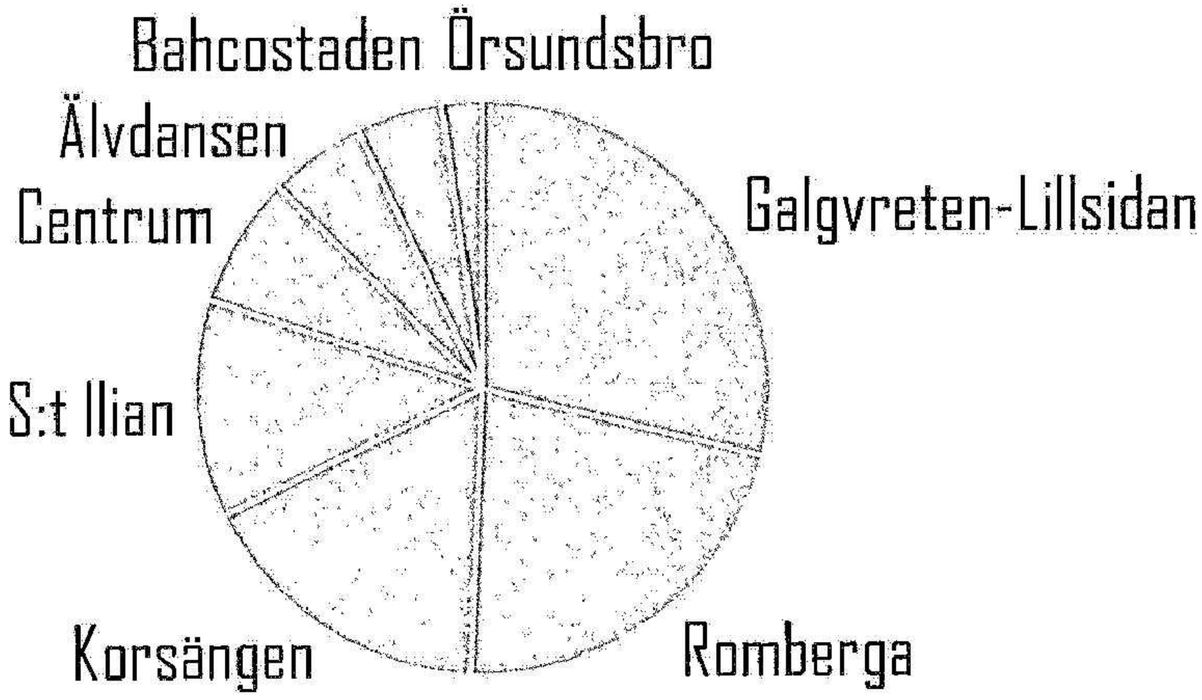
BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER & MARK

2,73 mdkr

(2,67)



ANTAL BOSTÄDER PER OMRÅDE



GENOMSNITTLIG BOENDETID

6,3år

(6,2år)

LÄNGSTA
58 år

Föregående års siffror i parentes.
**Urvalet skiljer sig från urvalet som gjordes i årsredovisningen för 2022.*

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.

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



"Bolaget visar en styrka och stabilitet genom allt som har åstadkommits under en strategiperiod som präglats av mycket utmanande förutsättningar i omvärlden"

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

- **Erik Jansson** Ersättare
- **Bo Wannberg** Ersättare
- **Arne Nordfors** Ersättare
- **Susanne Karlsson Brofall** Ersättare
- **Lawrence Bishop** Ersättare

LEKMANNAREVISORER

- **Tony Forsberg** Lekmannarevisor
- **Staffan Karlsson** Lekmannarevisor

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

- **Lena Pettersson** Arbetstagarrepresentant
- **Irene Sipola** Arbetstagarrepresentant

VÅRA STRATEGIMÅL

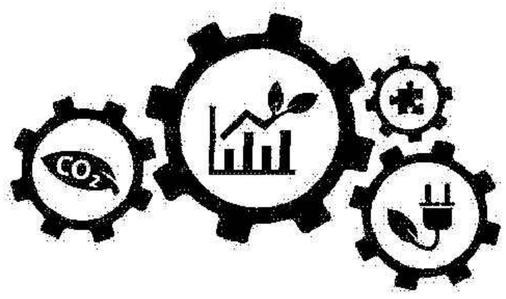
EHB arbetar efter en strategi som utgår från tre målområden. Strategiperioden startade år 2020 och avslutas med år 2023.

20240305133211



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 4

- Uppfyllt under strategiperioden
- På god väg under strategiperioden
- En bit kvar under strategiperioden

VÅRA MEDARBETARE

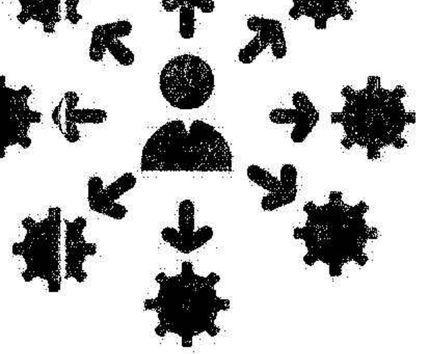
Ett av våra tre strategiska mål är att skapa en bra och attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs och utvecklas. Hur väl vi uppfyller målen utvärderas bland annat genom kontinuerliga medarbetarundersökningar.



ENGAGEMANG & KOMPETENS

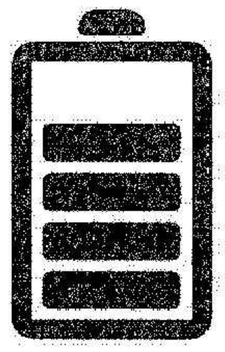
Under 2023 angav 83 procent av medarbetarna att de känner engagemang i sitt arbete. 81 procent känner att de ges befogenhet och har kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter.





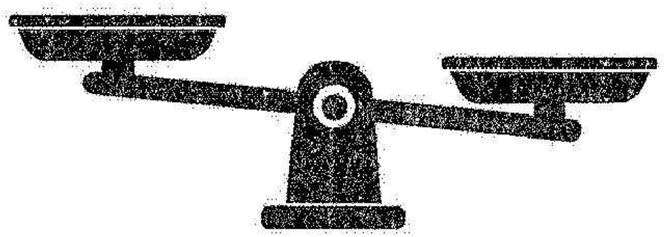
LEDARSKAP & UTVECKLING

92 procent är nöjda med ledarskapet och rekommenderar sin chef till andra.
84 procent av medarbetarna känner att de får möjlighet att växa och utvecklas.



BALANS ARBETE & FRITID

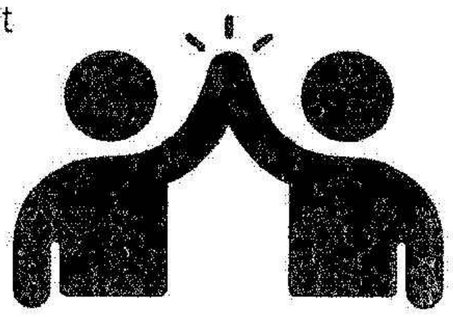
87 procent av medarbetarna upplever att de får tillräcklig återhämtning mellan arbetspassen. Frisknärvaron låg på 95 procent och 67 procent av medarbetarna nyttjade friskvårdsbidrag.





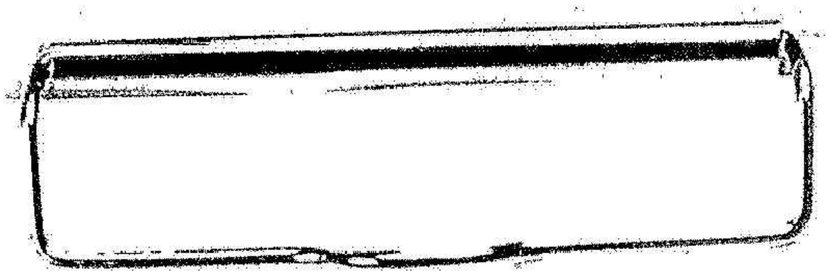
STOLTHET & SAMARBETE

87 procent av medarbetarna känner stolthet för sitt bidrag, för de produkter och tjänster som bolaget erbjuder samt för att vara en del av sitt team.




ehb
ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER
ehb

VÅR FÖRVALTNING



ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

GENOMFÖRT 2023

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

KLART

- ☑ Etapp 6 och 8 i renoveringsprojektet i Romberga
- ☑ Målning av miljörum och uppdaterad skyltning i delar av Romberga
- ☑ Byte av tak och installation av solceller på Kristinagatan
- ☑ Installation av modernt värmestyrningssystem på 4 adresser
- ☑ Nya el- och energimätare i Älvdansen, Bahcostaden och Örsundsbro
- ☑ Målning av fasader och nya postlådor på Verkstadsvägen
- ☑ Säkerhetsdörrar och postboxar på Bergsgatan och Fabriksgatan
- ☑ Målning av plåttak på Bergsgatan och Fabriksgatan
- ☑ Installation av nya ventilationsaggregat på Eriksgatan
- ☑ Renovering av hissar på Eriksgatan 25–33
- ☑ Utbyte av hissar på Ormvråksgränd 1, 2, 8 och 10 samt Fiskgjusegränd 1 och 2
- ☑ Tvättning och målning av cykelskjul på Lillsidan
- ☑ Underhåll och målning av trapphus på Korsängsgatan 71–91
- ☑ Nytt låssystem på Korsängsgatan 71–91
- ☑ Justering av mark framför entréer på Sadelmakargatan 4–28
- ☑ Komplettering av växter och sittplatser på kvarteret Älgens innergård
- ☑ Online bokningsfunktion för tvättstugor med digital bokningstavla
- ☑ Digitalisering av fastighets- och projektdokumentation
- ☑ Digitalt verktyg för verksamhetsuppföljning
- ☑ Larmapplikation för medarbetare
- ☑ Nya miljöstationer på Kraftgatan och Rådhusgatan
- ☑ Fönsterbyten på Rådhusgatan
- ☑ Underhåll av garage på Tärbygatan
- ☑ Uppdaterade motorvärmarstolpar

VÅR FASTIGHETSUTVECKLING

ENKÖPINGS FÖRSTA TRYGGHETSBOSTÄDER

På Rombergsgatan 30–40 har EHB:s och Enköpings första trygghetsbostäder skapats genom delvis ombyggnation och renovering. Det finns totalt 84 bostäder fördelade på 1:or, 2:or och 3:or som målgruppen +65 år kan söka. Utöver sin bostad har hyresgästerna tillgång till gemensamma ytor, café, aktiviteter och personal på plats vissa tider. Inflyttning påbörjades i slutet av 2023 och förmedling av de sista trygghetsbostäderna pågår.

FÖRSTA TRYGGHETSBOSTÄDERNA I KRANSORT

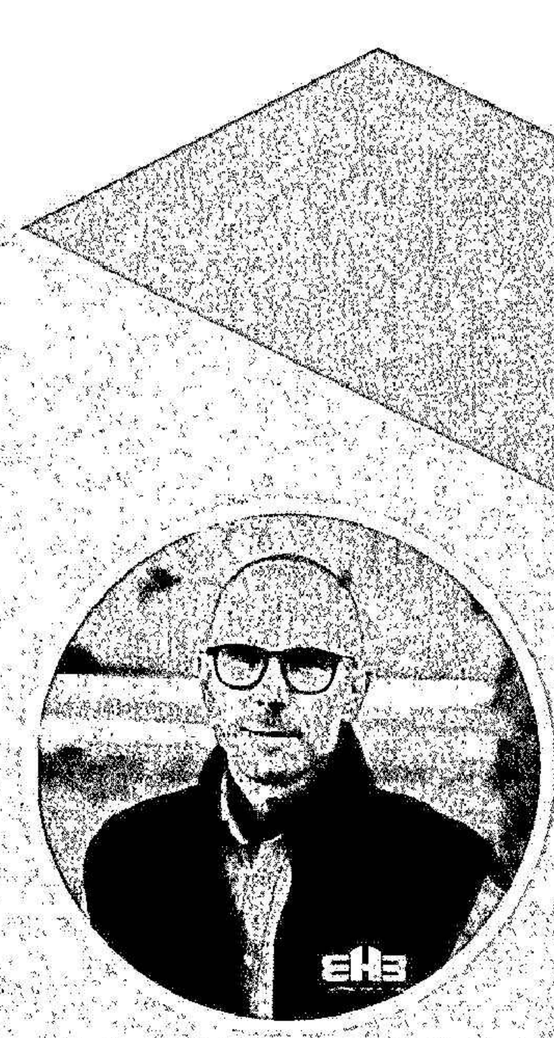
Projektering och förberedelse inför ombyggnationen för fastigheten Tillinge-Hummelsta 7:43 pågår. Det kommer finnas 29 trygghetsbostäder i storlekar mellan 1 och 3 rum och kök som målgruppen +65 år kan söka. Förmedling och inflyttning kan preliminärt ske under år 2025. Fastigheten hyrs tillsvidare ut till Enköpings kommun för att nyttjas till flyktingmottagande.

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 2024. Hyresgästerna har erbjudits ersättningsbostäder och 12 av bostäderna har tomställts vid årets slut.

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 ett gemensamt kontor i lokalen. En del av lokalen ska även utformas till en flexibel möteslokal som kan nyttjas av föreningar och andra verksamheter. Det kommer tillsammans bidra till ökad närvaro under dagtid, kvällstid och helger och stärka känslan av trygghet. Projekteringsarbetet inleddes under året och preliminär inflyttning och öppnade av möteslokalen beräknas till år 2025.



"Genom en blandning av projekt för nyproduktion och ombyggnation fortsätter vi bidra till en hållbar utveckling av Enköpings bostadsmarknad trots stigande byggpriser"

Joakim Winberg,
Fastighetsutvecklingschef

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 satsat på att bjuda in till fler områdesträffar än vad vi har haft mojlighet till på flera år. 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.

TRYGGHETSVANDRINGAR

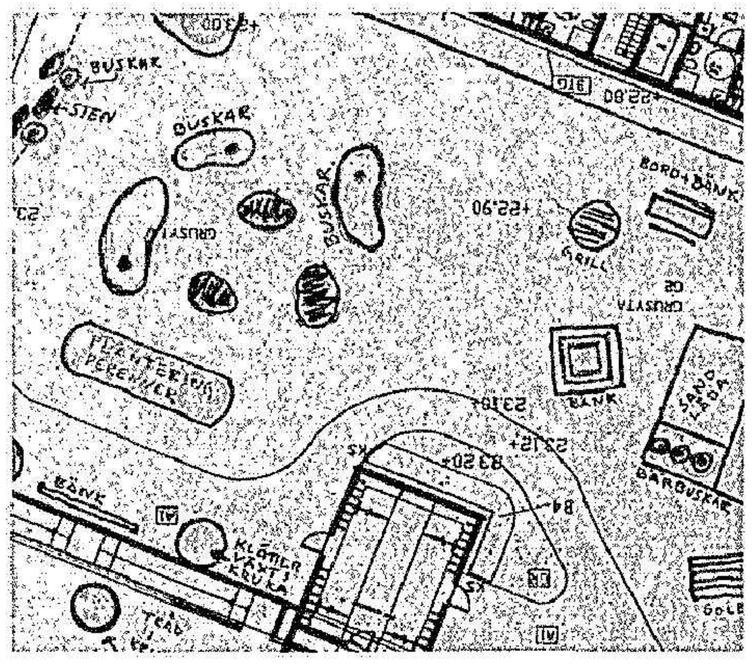
Under våren och hösten har trygghetsvandringar genomförts i Romberga och på Lillsidan. Identifierade brister och förbättringsförslag rapporteras in i det kommungemensamma systemet Embrace. Det utgor sedan en del av underlaget för planeringen av vår förvaltning.





BOENDEINFLYTANDE VID PLANERING AV INNERGÅRD

I hyresgästenkäten som genomfördes år 2022 framförde hyresgästerna som bor i kvarteret Älgen önskemål kring innergården. Under en områdesträff på våren 2023 fick hyresgästerna ta del av ett förslag på hur innergården skulle kompletteras med flera sittplatser och grönska. De fick möjlighet att ställa frågor och framföra sina idéer. Arbetet genomfördes sedan under hösten.



MAMMA UNITED

Mamma United är en ideell förening som hjälper mammor att påverka sitt eget och sina barns liv så att de mår bättre och känner sig delaktiga i samhället. Genom samtal och utbildning får mammorna ökad självkänsla och möjlighet att påverka sin livssituation.

EHB finansierar utbildningsprogrammet tillsammans med Enköpings kommun och är en del av vårt förebyggande arbete. I september startade första kursen med 97 anmälda mammor.

Utbildningen besöks av flera aktörer i samhället och EHB var också på plats och informerade om vad det innebär att bo i hyresrätt med fokus på trivselregler, avfallssortering, hemförsäkring och tvättstuga.

Utbildningsprogrammet utvärderas kontinuerligt under kursens gång av ledarna och deltagarna.



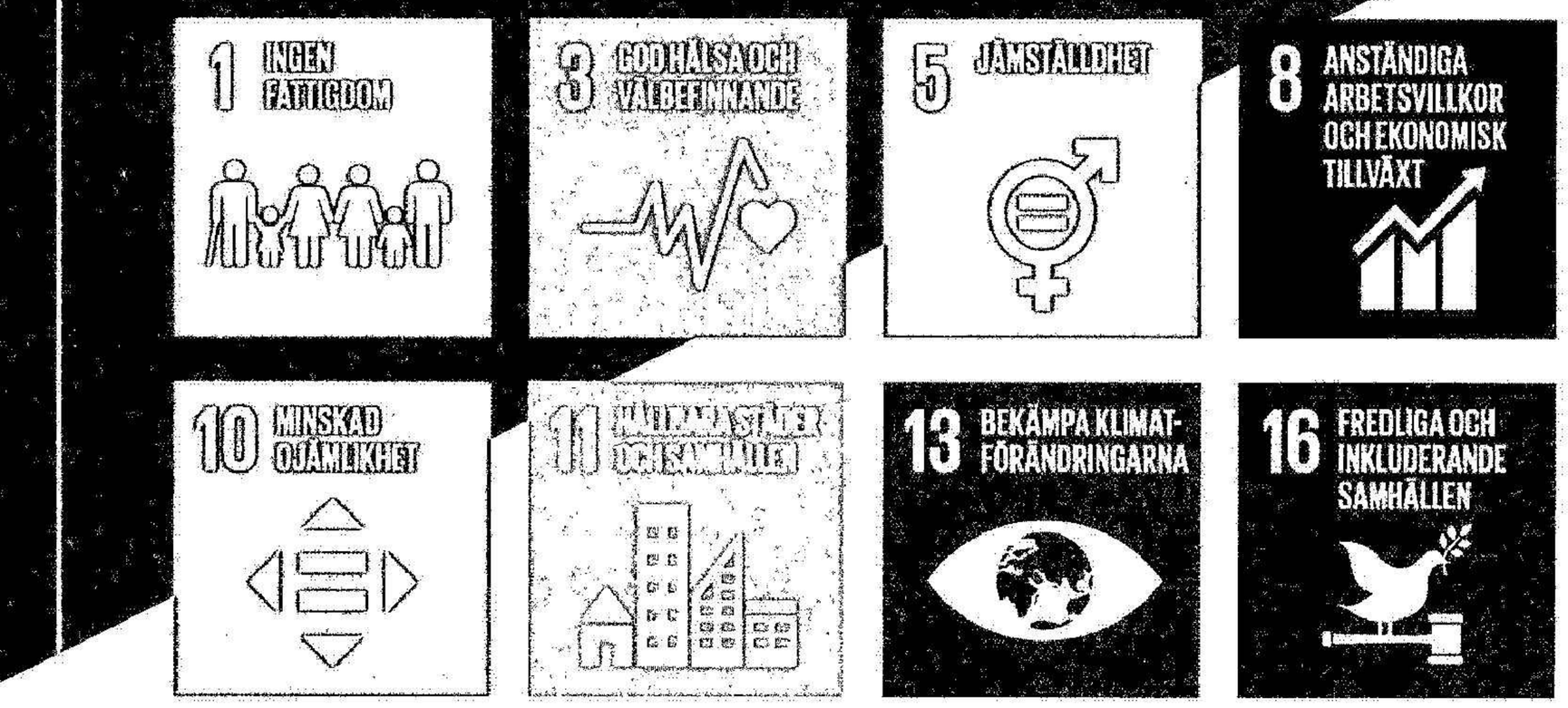


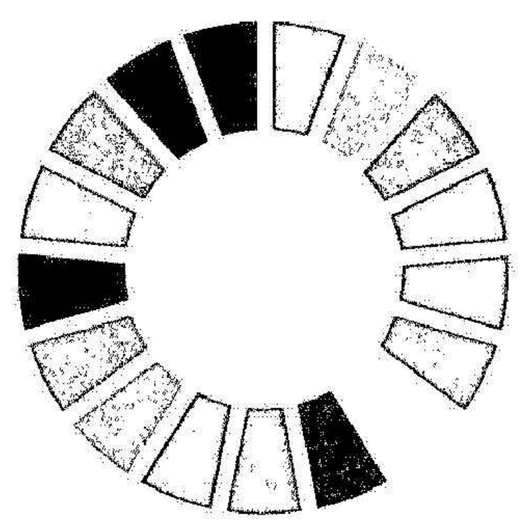
HYRESGÄSTTIDNING

I slutet av september delades det första numret 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. Innehållet i tidningen skapar vi tillsammans med hyresgästerna och flera delade med sig av önskemål och tips till nästa nummer via en uppföljande enkät.

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.





GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

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.

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 2023 uppnådde vi en avtalstrohet till 96 procent, vilket är ett mått på hur mycket av våra betalningar som har gått till företag som vi har avtal med.

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.



AVTALSTROHET

96%

(94%)

EKOLOGISK HÅLLBARHET

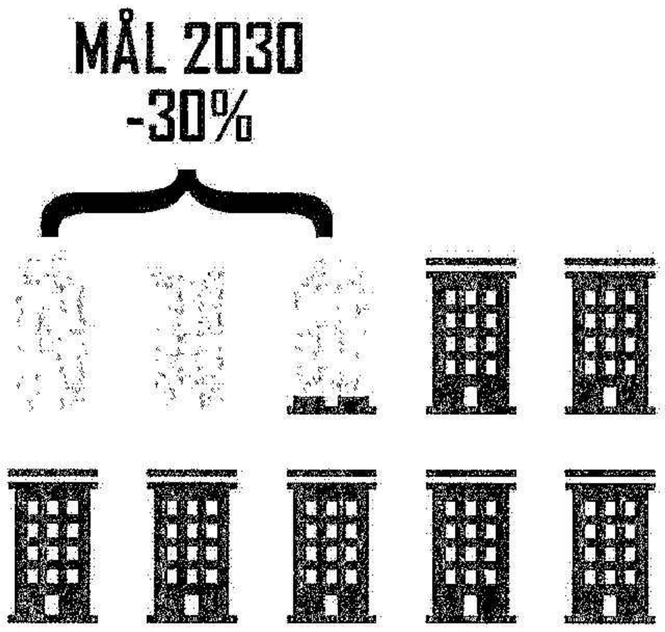
Vår förvaltning utgår från att välja hållbara lösningar och material vid nyproduktion, ombyggnation och renoveringar. Vi effektiviserar även driften av våra bostäder och arbetar för att minimera vår verksamhets påverkan.

Allmännyttans Klimatinitiativ

2018 gick EHB med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Hittills har 194 bolag med sammanlagt 820 000 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 29 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 24 fordon varav 19 elbilar, 2 lastbilar, 2 bensinbilar och en traktor.



HITTILLS MINSKAD ENERGI

-29%

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 bostäder. Under året slutfördes etapp 6 och 8.

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.

INSTALLATION AV TEMPGIVARE

Temperaturgivare har under året installerats i bostäder på Korsängen och i Romberga. Totalt har vi installerat det i cirka 2000 bostäder i vårt bestånd. Det gör det möjligt att kontrollera att inomhustemperaturen i bostäderna håller Boverkets temperaturkrav och ger värdefull data för att uppnå en energieffektiv styrning av uppvärmningen.

NYTT VÄRMESTYRNINGSSYSTEM

På fyra olika adresser i beståndet har ett nytt värmestyrningssystem installerats. Systemet styrs av signaler från tre olika källor; inomhustemperatur, utomhustemperatur och väderprognos. Det ger en jämnare styrning jämfört med tidigare system vilket resulterar i energieffektivare drift.

ELPRODUKTION VIA SOLCELLER

I Bahcostaden, Älvdansen och på Kristinagatan har vi solceller som under året producerade 108 158 kWh el.
Totalt har våra solcellsanläggningar hittills producerat 288 708 kWh el, vilket motsvarar 192 lägenheters årliga elförbrukning, eller en total besparing på 228 ton CO_2.

TON CO_2
-228

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 våra bostadsområden.



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 och trivsel.

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.

HÅLLBARHETSARBETET GER RÄNTERABATT

I slutet på året beviljades vår ansökan om Sociala lån av Kommuninvest. Lånet beviljades på de befintliga lån vi har och innebär att när vi förnyar befintliga lån gör vi det till en rabatt upp till en lånevolym på 1,2 mdkr. Förutsättningarna för att beviljas lånet är att bolaget har ett aktivt och systematiskt hållbarhetsarbete som följs upp kvalitativt och kvantitativt.

SOMMARJOBB

Vi tog emot sommarjobbare födda år 2005–2007 som under ett par veckor fick prova på att arbeta med den utvändiga fastighetsskötseln som exempelvis ogräsrensning, gräsklippning, städning och skötsel av lekplatser på våra innergårdar.

MÄNNISKAN BAKOM UNIFORMEN

EHB har även under året deltagit 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.

PRAKTIKPLATSER

Vi erbjuder även praktikplatser för yrkeshögskoleutbildningar och arbetsträning.

MAMMA UNITED

Som en del av Enköpings trygghetsskapande arbete inledde EHB ett samarbete med den ideella föreningen Mamma United, tillsammans med Enköpings kommun. Läs gärna mer om Mamma United på sida 15.

Sommarjobb, praktikplatser och nystartsjobb - EHB har under året gett många olika målgrupper möjlighet att ta de första kliven in på arbetsmarknaden.

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.






SOMMARKRO
LEDARE

SOCIAL HÅLLBARHET

Genom att bland annat arrangera kostnadsfria aktiviteter sänker vi trösklarna till föreningslivet och ger barn och ungdomar möjlighet att prova på olika aktiviteter och få fler sociala sammanhang. Det ger hälsofrämjande effekter och ökar gemenskapen, trivseln och tryggheten i våra bostadsområden.



AKTIVITETSDAGEN HELA LILLSIDAN LEVER

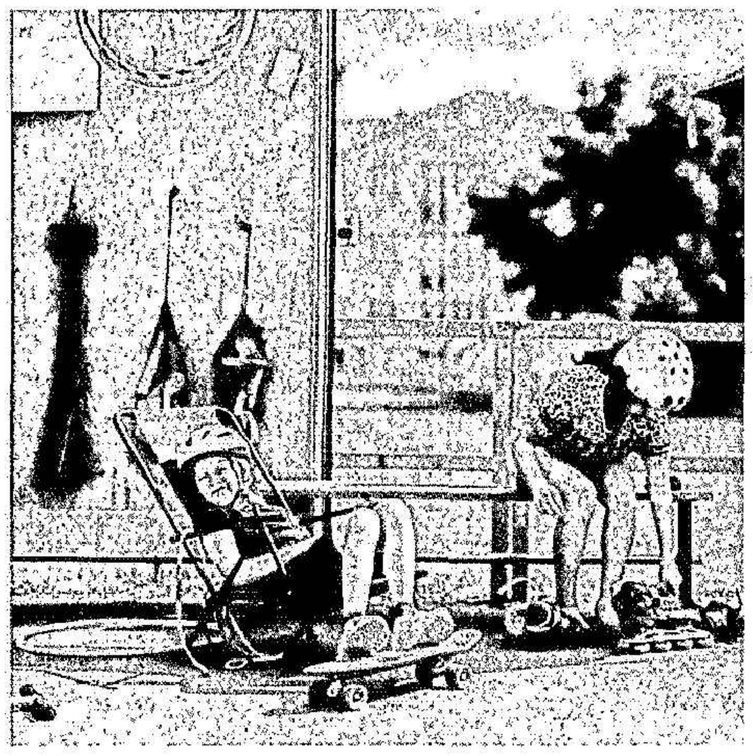
Under våren arrangerade EHB tillsammans med övriga samarbetspartners inom Fritidsakademin aktivitetsdagen "Hela Lillsidan lever" för andra gången! Aktivitetsområdet sträckte sig från Västerledstorg till Lillsidans näridrottsplats och besökarna bjöds på teaterföreställning och kunde prova på olika aktiviteter som exempelvis rugby, dragkamp, karate, boule, skateboard 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!

ÖPPEN AKTIVITET

Tillsammans med Enköpings föreningsliv, RF-SISU Uppland 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 populära aktiviteter och därför erbjuder vi det återkommande. Under hösten erbjöds även karate. Aktiviteterna genomförs under 20 veckor fördelat på en höst- och vårtermin.

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 för projekten eller aktiviteterna.



SOMMARKUL & HÖSTLOVSKUL

Sommarkul arrangerades under tre veckor i juni intill Lillsidans näridrottsplats i samarbete mellan RF-SISU Uppland, EHB, Fritidsbanken och Kärrhöks IF. Barn och ungdomar mellan 9–15 år fick möjlighet att låna fritidsutrustning och prova på olika aktiviteter helt gratis. Under höstlovet anordnades liknande koncept på Lillsidan, Korsängen och i Romberga.



ÖPPEN FOTBOLL PÅ LOVEN

Genom ett samarbete med ESK Ungdom arrangerade vi Öppen fotboll för tjejer och killar mellan 13–17 år. Det blev välbesökta fotbollsturneringar i Idrottshuset under påsk-, sommar-, höst- och jullovet.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, 556054-7050, med säte i Enköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 38 583 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

Den höga inflationen och osäkerheten kring kommande ränteutveckling tynger hela fastighetssektorn. Bland annat resulterar det i att fastigheternas värden påverkas. Kassaflöden försämras och fastighetsvärderingar utgår från ett högre avkastningskrav än tidigare. Fastighetssektorn är även en av de sektorer som påverkas mest av förändringar i räntemiljön då fastighetsbolagen generellt sett har en ganska hög belåning jämfört med många andra branscher.

Bolagets ansökan om Sociala Lån beviljades av Kommuninvest under hösten. Det innebär en ränterabatt på en lånevolym om 1,2 mdkr. Bolagets ansökan beviljades genom bolagets initiativ "Fokus Framtid" där bolaget verkar förebyggande och proaktivt som fastighetsägare och bidrar till hela kommunkoncernens målbild: hela hållbara Enköping.

I arbetet med att nå de ekonomiska mål som finns i ägardirektivet har bolaget identifierat möjligheter till energieffektiviseringar och besparingar på både kort och lång sikt som ger ett hållbart resultat. De genomförda effektiviseringarna och besparingarna kompenserar inte helt för de förändrade förutsättningarna.

Bostadsmarknaden i Enköpings tätort har under året snabbt förändrats då många nyproducerade bostäder släppts till uthyrning av flera fastighetsägare. Detta har gett effekten att flera bostadsbolag stått med fler vakanta bostäder än tidigare. EHB har högre vakansgrad än normalt främst för bostäder inom liknande segment som nyproduktion utan investeringsstöd. Förväntningen är att marknaden kommer stabiliseras. Inte minst utifrån att byggandet troligen kommer att bromsas in på grund av nuvarande omvärldsfaktorer.

Bolagets uthyrningspolicy uppdaterades under året vilket bland annat ger förbättrade möjligheter att nå fler bostadssökande och fler bostadssökande kan söka bolagets bostäder.

I bostadsområdet Romberga i Enköpings tätort har bolagets arbete med Enköpings första trygghetsbostäder pågått. Boendeformen riktar sig till de som fyllt 65 år och vill ha möjlighet till gemenskap och aktiviteter. Inflyttning påbörjades i slutet av år 2023 och förmedlingen av de sista trygghetsbostäderna pågår.

Bolagets renoveringsprojekt i Romberga har fortsatt under året med etapp 6 och 8, Rombergsgatan 40–52. Projektet är ett partneringprojekt som har pågått under en längre tid uppdelat i flera etapper.

För fastigheten Tillinge Hummelsta 7:43, Åsundagården i Hummelsta som EHB köpte år 2022 pågår planering inför omställning till de första trygghetsbostäderna i Enköpings kransort. Fastigheten har sedan den köptes hyrts ut till Enköpings kommun och använts som ett boende för människor som är på flykt från kriget i Ukraina.

Under året har EHB drivit detaljplanearbetet för fastigheten Rymningen 22:10, Skolvägen 5–31, som skulle kunna innebära ett tillskott av bostäder i Örsundsbro. Kransorten är en attraktiv plats att bo på och fastigheten ligger centralt.

Under hösten har bolagets vd, Carina Weir, valt att säga upp sig från sin tjänst och slutar i mars 2024. En rekryteringsgrupp är tillsatt för att söka en efterträdare och bolagets ekonomi- och kundservicechef Malin Wikman tillträder som tillförordnad vd under en övergångsperiod.

FEMÅRSÖVERSIKT

Resultaträkning, mnkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	326	313	298	283	278
Driftnetto kr/kvm	626	631	566	537	540
Avskrivningar enligt plan	73,3	69,8	64,5	51,5	52,5
Resultat efter finansiella poster	25,7	35,2	8,4	28,8	104

Fastigheter					
Balansomslutning, mnkr	2 781	2 781	2 788	2 658	2 335
Bokfört värde fastigheter och mark inklusive pågående, mnkr	2 732	2 671	2 641	2 553	2 228
Bostäder, antal	3 020	2 996	2 920	2 833	2 691
Bostäder yta i kvm	189 816	188 597	185 203	181 181	174 997
Lokaler (inklusive blockförhyrda bostäder), yta i kvm	38 583	38 111	45 708	37 232	39 846

Nyckeltal					
Justerat eget kapital, exklusive övervärde fastigheter, mnkr	619	592	573	552	514
Soliditet, %	22,3	21,3	20,5	20,7	22,0
Direktavkastning fastigheter, %	5,60	5,67	5,76	6,30	6,35
Skulder till kreditinstitut, mnkr	2 080	2 090	2 090	1 980	1 710
Belåningsgrad bokfört värde, %	76	78	79	78	77
Bruttoränta, %	1,36	1,18	0,78	1,02	1,38
Hyresbortfall bostäder, garage, parkeringsplatser, %	2,30	0,81	0,91	2,20	1,3
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 384	1 359	1 282	1 253	1 201
Anställda, antal	41	43	43	42	41

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 2023-01-01	7 430	124 125	390 783	29 505	551 843
Vinstdisposition bolagsstämma			29 505	-29 505	0
Utdelning			0		0
Årets vinst				19 821	19 821
Vid årets utgång	**7 430**	**124 125**	**420 288**	**19 821**	**571 664**

Koncernbidrag har erhållits med 3 370 146 kr via resultaträkningen.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition, i kr

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	420 287 840
Årets resultat	19 821 044
SUMMA	**440 108 884**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägaren utdelas	2 954 680
att balansera i ny räkning	437 154 204
SUMMA	**440 108 884**

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.

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.

20240603021749

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING, VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Allmännyttans viktigaste uppgift är att bygga och tillhandahålla hållbara bostäder för alla. Utöver det har många allmännyttiga bostadsbolag ett stort engagemang för att stärka och utveckla de stadsdelar där deras hyresgäster bor.

För att bevara värdet på bolagets bostäder ser EHB att det är viktigt att arbeta vidare med underhåll av fastigheterna även utifrån ett klimatmässigt och socialt hållbart perspektiv då det är viktiga faktorer för framgångsrik förvaltning.

Renoveringsprojektet i Romberga fortsätter med etapp 7, Sämskarbogatan 49–51. Projektet innehåller flera olika åtgärder för att lyfta området med stamrenovering och underhåll inklusive energieffektiviseringar för att möta framtida utmaningar.

Under kommande år arbetar EHB vidare med byggprojekt i kransort där bolaget vill möjliggöra flyttkedjor. I Örsundsbro vill EHB tillföra tillgängliga och attraktiva bostäder och i Hummelsta bygger bolaget om en fastighet för att skapa trygghetsbostäder.

Osäkerheten på den finansiella marknaden utgör en fortsatt väsentlig risk. Bolagets finanspolicy reglerar att inte betydande volymer förfaller samtidigt.

Kostnaderna för räntor och drift förväntas öka och bli mycket kostsamma under de närmaste åren. Det innebär en stor risk för bolaget då det finns begränsade möjligheter att få full kompensation av hyresgästerna för kostnadsökningarna. Det är därför viktigt att bolaget fortsätter arbetet med att hitta smarta effektiviseringar som inte gör avkall på kvalitén gentemot hyresgästerna.

Enköpings bostadsmarknad bedöms fortsatt ha ett överskott på bostäder inom nyproduktion i centralort under de närmaste åren och väntas fortsätta resultera i högre vakansgrad än normalt i delar av bolagets bestånd. Genom den uppdaterade uthyrningspolicyn har bolaget fått förbättrade möjligheter att nå fler bostadssökande och fler bostadssökande kan söka bolagets bostäder.

Sverige ligger i toppen över världens minst korrupta länder men landar på sin sämsta nivå på 10 år enligt Transparency Internationals korruptionsindex. Sammanställningen rör enbart offentlig sektor och frågor som gäller exempelvis upphandling har identifierats som ett av de stora riskområdena i Sverige. För att möta risker för mutor och korruption fortsätter bolaget arbeta systematiskt med upphandlingar och enligt de interna riktlinjerna för direktupphandlingar. Bolaget har även en uppförandekod för leverantörer som beskriver det ansvar och förhållningssätt som förväntas i alla led. Efterlevnaden säkerställs och följs upp via ett flertal verktyg och kontroller. Bolaget har även en visselblåsarfunktion.

I takt med att den tekniska utvecklingen och digitaliseringen går snabbt framåt blir organisationer och samhällen mer sårbara för cyberhot och IT-attacker. För att uppnå en god cybersäkerhet är det viktigt att bolaget arbetar både proaktivt och reaktivt tillsammans med Enköpings kommun samt övriga leverantörer för att kontinuerligt förebygga och åtgärda säkerhetsbrister i verksamhetens system.

KOMMENTARER TILL VÅRA SIFFROR



"Det är viktigt att bolaget fortsätter arbetet med att hitta smarta effektiviseringar som inte gör avkall på kvalitén gentemot hyresgästerna"

Malin Wikman, Ekonomi- och kundservicechef

RESULTATRÄKNINGEN

Bolagets nettoomsättning uppgick till 326 mnkr jämfört med 313 mnkr föregående år. Efterfrågan på bostäderna i bolagets bestånd är fortsatt god på större delen av beståndet. Vakanser har uppstått på delar av beståndet med något högre hyresnivå och kortast kötid finns i dessa delar samt ungdomsbostäder med något högre hyresnivå.

Fastighetsskötsel, reparationer samt taxebundna kostnader inklusive värme har ökat med 9,2 mnkr. Avseende skador har vi under året varit förskonade från större händelser. Under 2023 kostade vatten- och brandskador bolaget 6 mnkr jämfört med 19,7 mnkr för 2022.

Underhållet av bolagets fastigheter uppgick till totalt 33,9 mnkr i resultaträkningen, en ökning med 6,9 mnkr. Det inre underhållet av fastigheterna som exempelvis målning, byte av golv och utbyte av vitvaror utgör en stor del av kostnaden av totalt underhåll. För år 2023 uppgick kostnaden för inre underhåll till 12,3 mnkr.

Rörelseresultatet ligger på 65,4 mnkr och är 1,8 mnkr bättre än föregående år.

Totalt ökade de finansiella posterna med 11,4 mnkr varav borgensavgifter står för 2,8 mnkr av ökningen. Genomsnittsräntan uppgick vid årets slut till 1,36 procent med en genomsnittlig kapital- och räntebindning på 2,5 år. Räntebärande skulder har amorterats med 10 mnkr under 2023.

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 25,7 mnkr jämfört med 35,2 mnkr för år 2022. Resultatet ger en vinstmarginal på 7,7 procent. Med ett treårsperspektiv ger det ett snitt på 9,9 procent vilket ligger i linje med ägarens krav på 10 procent.

BALANSRÄKNINGEN

Investeringarna i fastigheter och inventarier uppgick under 2023 till totalt 135,5 mnkr. Avskrivningar på byggnader har gjorts med 72,5 mnkr, samt utrangeringar på 0,9 mnkr. Total nettoökning avseende anläggningstillgångar för året ligger på 62 mnkr.

Bolaget har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför 575 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. Bolaget har amorterat 10 mnkr under 2023.

Den synliga soliditeten har vid årets utgång ökat till 22,3 procent. Belåningsgraden har sänkts till 76 procent.

Samtliga fastigheter har värderats av ett externt bolag i december 2023 och det fanns då ett bedömt övervärde i fastigheterna på cirka 1,1 mdkr.

RESULTATRÄKNING

Tkr		2023	2022
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	*Not 3, 5*	325 753	313 360
Övriga rörelseintäkter	*Not 4*	7 655	9 911
		333 408	**323 271**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	*Not 6*	-107 041	-111 407
Underhållskostnader		-33 949	-27 038
Fastighetsskatt		-6 853	-6 964
Avskrivningar enligt plan	*Not 10*	-72 508	-69 786
Nedskrivningar och utrangeringar	*Not 10*	-253	-
BRUTTORESULTAT		**112 804**	**108 075**
Administrations- och försäljningskostnader	*Not 8, 9*	-46 665	-43 881
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*Not 10*	-749	-691
RÖRELSERESULTAT		**65 390**	**63 504**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*Not 11*	1 144	765
Räntekostnader och liknande resultatposter	*Not 12*	-40 803	-29 072
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**25 733**	**35 199**
Bokslutsdispositioner	*Not 13*	3 370	-
RESULTAT FÖRE SKATT		**29 103**	**35 199**
Skatt på årets resultat	*Not 14*	-9 282	-5 695
ÅRETS RESULTAT		**19 821**	**29 504**

BALANSRÄKNING

Tkr		31/12 2023	31/12 2022
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram	*Not 15*	721	1 133
		721	**1 133**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*Not 16*	2 552 345	2 522 829
Inventarier, verktyg och installationer	*Not 17*	2 539	914
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*Not 18*	179 756	148 472
		2 734 640	**2 672 215**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	*Not 19*	40	40
		40	**40**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**2 735 401**	**2 673 388**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 517	5 435
Fordringar hos koncernföretag		27 325	81 779
Aktuell skattefordran		3 814	3 875
Övriga fordringar		4 218	2 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 915	12 531
		44 789	**105 986**
Kassa och bank		802	1 604
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**45 591**	**107 590**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 780 992**	**2 780 978**

Tkr		31/12 2023	31/12 2022
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		420 288	390 783
Årets resultat		19 821	29 504
		440 109	**420 287**
SUMMA EGET KAPITAL		**571 664**	**551 842**
Avsättningar	*Not 21*	59 939	50 657
Uppskjutna skatter		**59 939**	**50 657**
SKULDER			
Långfristiga skulder	*Not 22*	1 505 000	1 690 000
Övriga skulder till kreditinstitut		1 505 000	1 690 000
		1 505 000	**1 690 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 149	35 123
Skulder till koncernföretag		7 562	12 844
Övriga kortfristiga skulder		1 579	1 425
Övriga skulder till kreditinstitut		575 000	400 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*Not 23*	34 098	39 087
		644 388	488 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 780 992**	**2 780 978**

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr		2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		65 390	63 504
Avskrivningar och nedskrivningar		72 295	70 474
Justering för övriga poster		253	-
		137 938	**133 978**
Erhållen utdelning		2	2
Erhållen ränta		1 144	765
Erlagd ränta		-41 781	-27 764
Betald inkomstskatt		62	997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**97 365**	**107 978**
Förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)		51 693	38 978
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)		-8 670	-28 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**140 388**	**118 444**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-134 561	-101 611
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-134 561**	**-101 611**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-10 000	-
Erhållna koncernbidrag		3 370	-
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-15 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-6 630**	**-15 354**
Årets kassaflöde		**-803**	**1 478**
Likvida medel vid årets början		1 604	125
Likvida medel vid årets slut	*Not 24*	802	1 604
Förändring av likvida medel		**-803**	**1 478**

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 slutfördes underhåll av fasader och tak på Verkstadsvägen.

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	**2023**	**2022**
Bostäder	258 214	249 718
Lokaler	60 552	56 878
Garage och P-platser	7 901	7 640
	326 667	**314 236**
Övriga ersättningar	1 304	1 244
Boenderabatter	-369	-390
Underhållsrabatter	-6	-7
Övriga rabatter	-1 843	-1 723
SUMMA NETTOHYRA	**325 753**	**313 360**

Not 4 - ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	**2022**
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-	103
Försäkringsersättningar	2 923	8 584
Övrigt	4 732	1 224
SUMMA	**7 655**	**9 911**

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	2023	2022
Inköp	44 075	41 174
Försäljning	40 742	39 568
Finansiella poster	12 651	10 115

Not 6 - DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städkostnader	18 484	14 202
Reparationer	12 682	11 201
Taxebundna kostnader	33 714	32 636
Uppvärmning	32 990	30 621
Övriga driftskostnader	9 171	22 747
	107 041	**111 407**

Not 7 - ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	2023	2022
Revisionsuppdrag	579	526
Övriga tjänster	33	109
	612	**635**

Not 8 - OPERATIONELL LEASING - LEASETAGARE

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:	2023	2022
Inom ett år	1 745	1 297
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	1 577	2 158
SUMMA	**3 322**	**3 455**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 416	623

Not 9 - ANSTÄLLDA, STYRELSE OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda	2023	2022
Kvinnor	19	20
Män	22	23
	41	**43**

Antal ordinarie styrelseledamöter per den 31 december	2023	2022
Kvinnor	2	3
Män	5	4
	7	**7**

Antal ledningspersonal inklusive VD per den 31 december	2023	2022
Kvinnor	3	3
Män	2	2
	5	**5**

Löner och andra ersättningar	2023	2022
Löner och andra ersättningar styrelse, VD och ledningspersonal	4 795	4 509
Sociala kostnader styrelse, VD och ledningspersonal	1 603	1 492
Pensionskostnader styrelse, VD och ledningspersonal	747	750
Löner och andra ersättningar övriga anställda	17 329	16 958
Sociala kostnader övriga anställda	7 891	7 616
Pensionskostnader övriga anställda	1 054	1 093
SUMMA	**33 419**	**32 418**

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

För verkställande direktören gäller 18 månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning.

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

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång	2023	2022
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	412	412
Byggnader och Mark	68 301	65 674
Markanläggningar	4 207	4 112
Maskiner och andra tekniska anläggningar	337	279
	73 257	**70 477**
Utrangeringar fördelade per tillgång		
Utrangering byggnad	253	-
SUMMA	**73 510**	**70 477**

Not 11 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	1 144	765
SUMMA	**1 144**	**765**

Not 12 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntor på fastighetslån	27 420	18 488
Kommunal borgensavgift	13 370	10 571
Övriga finansiella kostnader	13	13
SUMMA	**40 803**	**29 072**

Not 13 - BOKSLUTSDISPOSITIONER	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	3 370	-
SUMMA	**3 370**	**-**

Not 14 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skattekostnad	-9 282	-5 695
Skatt på årets resultat	**-9 282**	**-5 695**
Redovisat resultat före skatt	29 104	35 200
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-5 995	-7 251
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	9 230	-2 762
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	-12 517	4 318
Redovisad skattekostnad	**-9 282**	**-5 695**

Not 15 - IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023	2022
Vid årets början	2 060	2 060
Vid årets slut	**2 060**	**2 060**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-927	-515
Årets avskrivning	-412	-412
Vid årets slut	**-1 339**	**-927**
SUMMA	**721**	**1 133**

Not 16 - BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023	2022
Vid årets början	3 555 412	3 232 848
Avyttringar och utrangeringar	-1 215	-
Omklassificeringar	102 277	322 564
Vid årets slut	**3 656 474**	**3 555 412**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-987 583	-917 797
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	962	-
Årets avskrivning	-72 508	-69 786
Vid årets slut	**-1 059 129**	**-987 583**
Ingående värde nedskrivningar	-45 000	-45 000
Redovisat värde vid årets slut	**2 552 345**	**2 522 829**
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	71 092	71 092
Redovisat värde vid årets slut	**71 092**	**71 092**
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 471 606	2 334 606
Mark	608 345	579 345
	3 079 951	**2 913 951**
Beräknade marknadsvärden	**3 830 100**	**4 240 447**

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 2023 har en värdering gjorts av extern part och är utförd som en sp kallad beståndsvärdering med faktiska hyror, bedömda driftskostnader och vakans samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp.

20240603231736

Not 17 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023	2022
Vid årets början	3 515	3 029
Nyanskaffningar	546	511
Avyttringar och utrangeringar	-	-25
Omklassificeringar	1 416	-
	5 477	**3 515**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 601	-2 325
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	3
Årets avskrivning	-337	-279
	-2 938	**-2 601**
Redovisat värde vid årets slut	**2 539**	**914**

Not 18 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH OMBYGGNATIONER

	2023	2022
Vid årets början	148 472	369 911
Omklassificeringar	-103 693	-322 565
Investeringar	134 977	101 126
Redovisat värde vid årets slut	**179 756**	**148 472**

Not 19 - ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023	2022
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Redovisat värde vid årets slut	**40**	**40**

Not 20 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser	2023	2022
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	397	394
	397	**394**

Not 21 - AVSÄTTNINGAR	2023	2022
Avsättning för uppskjuten skatt	59 939	50 657
	59 939	**50 657**

Not 22 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lån/bindningstid	*Lånebelopp*	*Ränta 2023*
Lån bundet till år 2025	240 000	1,92 %
Lån bundet till år 2026	585 000	0,56 %
Lån bundet till år 2027	120 000	1,40 %
Lån bundet till år 2028	350 000	3,64 %
Lån bundet till år 2029	210 000	3,23 %
SUMMA	**1 505 000**	**1,93 %**

Bolaget har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför 575 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: 155 800 Tkr. Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 4 162 Tkr.

Not 23 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023	2022
Förskottsbetalda hyror	24 696	24 390
Semesterlöneskuld	2 712	2 314
Sociala avgifter	852	727
Upplupna räntor	2 646	3 625
Övrigt	3 192	8 031
SUMMA	**34 098**	**39 087**

Not 24 - LIKVIDA MEDEL	2023	2022
Kassa och bank	802	1 604



ROMBERGSGATAN

Bolagets och Enköpings första trygghetsbostäder har skapats i Romberga genom ombyggnation och renovering. Renoverings-projektet i Romberga fortsätter och vi kommer skapa fler trygghetsbostäder i Hummelsta.

FASTIGHETSBESTÅND OMRÅDESVIS (Tkr)

Fastighetsområde	Anskaffningsvärde	Av- & nedskrivning	Bokfört restvärde
Område 1-2 Lillsidan			
Lillsidan 2:1 m.fl - Bivråksgränd, Lärkfalksgränd, Stenfalksgränd	202 852	89 186	113 666
Lillsidan 2:2 - Tornfalksgränd	61 015	33 045	27 970
Lillsidan 3:1 - Västerleden	22 467	2 125	20 342
Galgvreten 35:1, 35:2 - Fiskgjusegränd, Ormvråksgränd	137 656	75 360	62 296
Galgvreten 34:1 - Hornugglegränd	22 210	12 684	9 526
Område 3 Romberga			
Romberga 8:1 - Rombergsgatan 15-17	123 190	40 319	82 871
Romberga 8:2 - Rombergsgatan 19-39	191 758	51 619	140 139
Romberga 8:3 - Rombergsgatan 41-61	178 421	43 240	135 181
Romberga 9:1 - Rombergsgatan 30-40	50 361	27 737	22 624
Romberga 9:3 - Rombergsgatan 42-52	131 568	27 473	104 095
Romberga 9:4 - Sämskarbogatan 49-61	41 364	23 173	18 191
Romberga 9:5 - Sämskarbogatan 35-47	47 901	28 199	19 702
Romberga 10:4 - Rombergsgatan 18-28	39 983	20 783	19 200
Romberga 13:1 - Rombergsgatan 13	8 411	3 431	4 980
Romberga 23:60 - Eiravägen, Friggavägen	207 222	8 884	198 338
Område 4			
Galgvreten 4:1 - Bergsgatan 24-58	72 102	36 129	35 973
Galgvreten 8:1 - Fabriksgatan 1-5, Bergsgatan 60-68	35 465	18 392	17 073
Galgvreten 8:2 - Bergsgatan 70-78	23 516	11 468	12 048
S:t Ilian 11:1 - Sankt Larsgatan, Fjärdhundragatan, Vårfrugatan, Sankt Olofsgatan	65 925	21 730	44 195
Galgvreten 38:1 - Fabriksgatan	28 968	8 576	20 392
Område 5 Centrum			
S:t Ilian 32:9, 10:27 - Kristinagatan	26 962	12 380	14 582
S:t Ilian 31:7 - Torggatan 46	2 924	1 721	1 203
S:t Ilian 35:2 - Torggatan 40-44	12 616	6 707	5 909
S:t Ilian 37:1 - Lillebergsgatan 2-6, Torggatan 37-49	13 206	7 050	6 156
S:t Ilian 37:2 - Dr. Westerlunds Gata, Lillebergsgatan 10-12	7 232	3 784	3 448
Centrum 24:12 - Rådhusgatan, Kyrkogatan	13 603	4 949	8 654
Galgvreten 27:12 - Tärbygatan	20 668	7 265	13 403
Korsängen 4:1 - Korsängsgatan 63A-C	28 024	5 637	22 387
Korsängen 5:4 - Korsängsgatan 71-91, Sadelmakargatan 1-11, 4-28	671 971	175 337	496 634
Korsängen 5:5 - Sadelmakargatan 13-15	210 705	21 136	189 569
Område 6 Ytterområden			
Stenvreten 3:38 - Regementsgatan	37 642	11 140	26 502
Rymningen 8:100, 22:10 - Skolvägen	14 445	5 005	9 440
Rymningen 16:5 - Verkstadsvägen	29 506	17 064	12 442
Tillinge- Hummelsta 7:43 - Svinnegarnsvägen	15 000	348	14 652
Område 7			
S:t Ilian 16:6 - Skyttegatan	1 210	419	791
Centrum 11:1 - Eriksgatan, Kryddgårdsgatan, Källgatan, Sandgatan, Östra Ringgatan	229 744	64 664	165 080
Galgvreten 27:10 - Kraftgatan	190 565	51 572	138 993
Fanna 32:26 - Fannalundsvägen, Filaregatan, Gjutaregatan, Svarvaregatan	338 423	24 727	313 696
SUMMA	**3 556 803**	**1 004 458**	**2 552 345**

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									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	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	38	38	8			84	43		10	4
Romberga 9:3	7	25	35	9		76	18		2	5
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	1
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	3	9	6	4		22	25	8		1
Rymningen 16:5	4	12	12	8	4	40	12	39		1
Tillinge- Hummelsta 7:43									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		8	
SUMMA	**594**	**1320**	**899**	**170**	**37**	**3020**	**1565**	**542**	**126**	**117**

UNDERSKRIFTER

Enköping, 2024 - 03 - 08

Carina Weir, VD

Elisabeth Norman, Styrelseordförande

Theo Caldwell

Georg Olsson

Thomas Ekblom

Eva-Lotta Persson

Rickard Daxner

Matz Keijser

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 12 . Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Erik Svenson, Auktoriserad revisor

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 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

20240321 160

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 AB Enköpings Hyresbostäder för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB 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

pwc

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 12 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Svenson
Auktoriserad revisor