

ÅRSREDOVISNING 2012



A large, stylized, light gray decorative graphic on the left side of the page. It features a central curved line with several leaf-like shapes branching off it, and a solid gray circle at the bottom right.

INNEHÅLL

EHB:s ledord	3
VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Vi arbetar på EHB	9
Mål och utfall	10
Kunder och marknad	12
Samhälle	13
Nyproduktion	14
Tillgänglighet, trivsel och trygghet	15
Underhåll	16
Miljö	17
Ekonomisk översikt	19
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	25
Noter	26
Notförförteckning	27
Underskrifter	34
Revisionsberättelse	35
Lekmannarevisorns granskningsrapport	36
Fastighetstabell områdesvis	37
Fastighetsbeståndet i siffror	38
Femårsöversikt	39

Välkommen till
Enköpings Hyresbostäder!

KVALITET

OMTANKE

SERVICE

TRYGGHET

– är våra ledord. Vi äger och hyr
ut attraktiva, trygga och prisvärda
bostäder. Genom en effektiv och
god service vill vi skapa goda och
långsiktiga hyresgästrelationer.

36 fastigheter
2 553 lägenheter
31 649 m² lokaler
23 6 055 i vår kö
23 medarbetare

EHB
ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER





Nyproduktion konkurrerar inte med förvaltning utan fungerar som ett stimulerande komplement.



AAA i kreditvärdering enligt Soliditet

Det högsta kreditbetyg ett aktiebolag kan få är AAA. Bland annat krävs att företaget omsätter mer än två Mkr, har varit verksamt i minst 10 år och har nyckeltal som är väsentligt över branschens genomsnitt.

ETT HÄNDELSERIKT ÅR

2012 har varit ett år präglad av den om- och nybyggnation som vi startade i kv. Krukmakaren och Sadelmakaren. Det känns mycket bra att vi nu efter sex år åter har nyproduktion på agendan och inte enbart är ett förvaltande bolag. Nyproduktion vässar kompetensen hos personalen och ger framtidstro. På detta sätt konkurrerar inte nyproduktion med förvaltning utan fungerar som ett stimulerande komplement.

Kv. Sadelmakaren

I september startade vi den första etappen av kv. Sadelmakaren, som omfattar en förskola och lägenheter för +65 boende, och som ska vara klar för inflyttning till årsskiftet 2013/2014.

Ungdomslägenheter

I kv. Krukmakaren startade vi samtidigt ombyggnation av f d Folkets Hus till 26 stycken små ungdomslägenheter. Vår utmaning är att skapa bra och billiga boenden för ungdomar och det gör vi genom att bygga så yteffektivt som möjligt för att på så sätt komma ner i hyresnivå.

Bostadsministern på besök

Bostadsminister Stefan Attefall besökte Enköping i oktober och fick då ta del av vårt ungdomsboendekoncept. Det innebär dels att vi ser om vi kan komma ner i produktionskostnad genom att bygga om lokaler till små ungdomslägenheter. Det innebär också att vi utgår från vad vi anser kan vara en rimlig hyra för en ungdom och ser om vi kan bygga till en kostnad som täcks av den hyresnivån. Han var mycket positiv till dessa initiativ att reducera produktionskostnaden.

Stark ekonomi

Ekonomi är stark och årets resultat blev högre än budgeterat mycket tack vare räntesänkningar under året. Även ändrade redovisningsprinciper som gett lägre kostnader för avskrivningar och försäljningen av vår fastighet i Grillby har stärkt resultatet. Vi fick för andra året i rad en AAA-rating utmärkelse hos företaget Soliditet.

Personal och organisation

Under året har vi arbetat med ett flertal rekryteringar. Det har visat sig vara svårt att hitta personal med erfarenhet och kompetens från branschen, vilket leder till att vi får ta ett större ansvar för att utbilda personal internt. Ett viktigt inslag under året har varit studiebesök vi har gjort hos andra bostadsföretag som ett led i att lära av andra, men vi har även sett att vi ligger långt fram på många områden.

Bra kundbemötande

Enligt vår kundundersökning får vi höga betyg för bemötande, vilket är glädjande. Vi får sämre betyg inom vissa områden, som t ex att tala om vad vi gör. Vi har därför under året satsat mer på information via nyhetsblad, hemsida och trapphusinfo. Vi ska även bli bättre på att återkoppla vad vi gör till följd av hyresgästernas åsikter och önskemål. Vi fortsätter också att jobba med vår gemensamma uppförandekod.

Miljö

Vårt arbete med att sänka energiförbrukningen med 20 procent till år 2016 enligt SABOs Skåneinitiativ pågår. Vi har börjat med driftoptimering och prioritering av våra energinvesteringar. Vi har infört individuell mätning och debitering av varmvatten i vårt bestånd i samband med ombyggnationer och renoveringar, som t ex på Lillsidan. För att garantera en god inomhusmiljö och för att nå en låg energiförbrukning ska all vår nyproduktion byggas så att den klarar förutsättningarna för en Svanenmärkning.

Renovering på Lillsidan

De senaste åren har en allt större del av våra kostnader för reparationer och skador förorsakats av Enköpings kalk- och mineralhaltiga vatten som fräter sönder kopparrören i fastigheterna. Inte minst på Lillsidan där den stora satsningen på renovering av badrum och byte av vattenstammar drog igång i slutet av året. Byte av vattenstammar gör att vi bygger bort risken för vattenskador. Vi räknar med att bygga om 200 badrum under 2013 och samtidigt införs individuell mätning och debitering av varmvatten.

Framtiden

Att det finns ett stort behov av nya hyresrätter är tydligt och att vi nu går från att vara ett förvaltande bolag till att också producera lägenheter ligger helt rätt i tiden. Vi ser framtiden an med tillförsikt och vi räknar med många trevliga utmaningar och goda resultat 2013!



Thomas Lundmark
VD



Thomas Lundmark, VD



Vi medverkar till kommunens utveckling genom att aktivt verka för fler hyreslägenheter.

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, organisationsnummer 556054-7050, får härmed avge berättelse över 2012 års verksamhet. Samtliga aktier innehas av Enköpings kommuns moderbolag AB, organisationsnummer 556534-1954, som är helägt av Enköpings kommun.

Ordinarie bolagsstämma hölls 2012-03-30. Styrelsen har hållit tio protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Den 20 april hölls ett halvdagsseminarium med all personal och den 22–24 november gjorde styrelsen studiebesök i Nyköping, Oskarshamn och Kalmar.

VÅR STYRELSE 2012

AB Enköpings Hyresbostäders styrelse 2012 består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter.

Ordinarie ledamöter

Hans Hægermarck, ordförande
Hans Lövling, vice ordförande
Sven-Åke Haglund
Lars Landén
Jan Petersson

Suppleanter

Björn Engberg
Nils Forssell
Börje Isaksson
Sven-Olof Johansson
Jessica Vilhelmsson

Verkställande direktör

Thomas Lundmark

VÅRA REVISORER

Ordinarie

Heléne Ragnarsson,
auktoriserad revisor
Hens Lerne, lekmannarevisor

Suppleanter

Peter Alm, auktoriserad revisor
Kurt Johansson

VÅRT ANSVARSOMRÅDE

AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) 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 2 553 bostadslägenheter och 31 649 kvadratmeter lokaler.

Genom att äga ett bostadsföretag kan Enköpings kommun medvetet och aktivt agera på bostadsmarknaden och därmed bidra till kommunens utveckling.

Styrelse: Sven-Åke Haglund (S), Hans Hægermarck (C),
Sven-Olov Johansson (C), Jan Petersson (M), Lars Landén (KD),
Hans Lövling (S), Björn Engberg (V), Börje Isaksson (FP)
Saknas på bilden: Nils Forssell (MP) och Jessica Vilhelmsson (M)



Ledningsgrupp: Lena Hagman, förvaltningschef.
Anna Karlsson, ekonomichef. Thomas Lundmark, VD.

Nya fräcka
lägenheter söker
hyresgäster!

Tillsammans bygger vi
nya rum för livet!

FEAB

efb



”

Vi har en gemensam uppförandekod som hjälper oss i vårt dagliga arbete.

VÅRA ÄGARDIREKTIV

EHB ska medverka i utvecklingen av Enköpings kommun bland annat genom att:

- aktivt verka för fler hyreslägenheter inom kommunen
- skapa och upprätthålla attraktiva och väl fungerande bostadsområden
- utveckla miljöprofilen inom bolaget
- vårda fastighetsbeståndet genom aktivt underhållsarbete
- bedriva verksamheten affärsmässigt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag
- det långsiktiga avkastningskravet är ett resultat efter finansnetto och före eventuella realisationsvinster/realisationsförluster som uppgår till det belopp som är beräknat med den genomsnittliga statslåneräntan på 10-åriga obligationer under året ökat med 1 procent på genomsnittligt justerat eget kapital (fastställs årligen)
- soliditeten ska inte understiga 20 procent
- bolaget ska betala en avgift på 0,2 procent för de kommunala borgensåtaganden som utnyttjats under året

VÅR ORGANISATION

För att vara ett attraktivt bostadsbolag för våra kunder måste organisationen på bästa sätt spegla kundernas behov. Med hjälp av årliga kundenkäter kan vi mäta kundernas betyg på vår verksamhet.

Vår organisation är uppdelad i två delar, en del med förvaltning och en del med försäljning/uthyrning och stödfunktioner för ekonomi, affärsutveckling och produktion. Förvaltningsavdelningen består av tre bovärdar, fyra reparatörer, två förvaltare och en ombyggnadssamordnare. Säljgruppen består av fem personer. Inom stödfunktionerna arbetar två ekonomer, två projektledare och en projektassistent. Totalt har bolaget 23 anställda. Bolagets ledningsgrupp består av economichef, förvaltningschef och vd.

Vi är EHB

INTERNT

Vi respekterar varandra
Vi pratar inte bakom ryggen
Vi tar tag i problemen direkt
Vi är positiva till förändringar
Vi fullföljer våra åtaganden

**Vi är ett lag
med gemensamma mål**

KUNDER

Vi behandlar alla kunder
med respekt
Vi lyssnar för att förstå
Vi är tydliga och professionella
Vi är positiva i vår service
Vi återkopplar alltid vid behov

Vi särbehandlar ingen

VARUMÄRKET

Vi står upp för våra kärnvärden: KOST
Vi backar upp varandra i kundmöten
Vi ser lägenheter som
hyresgästens hem
Vi är alla ambassadörer för EHB
Vi har en aktiv marknadsföring

Vi är stolta medarbetare

EHB
ENKÖPINGS HVBOSTÄDER

VI ARBETAR FÖR DIG SOM BOR HOS EHB



1. Ekonomi. Lilian Andersson, Lena Hörnmark.

2. Säljavedelning/affärsutveckling. Marielouis Lindberg, Jessica Söderlund, Sara Grandin, Stig Staf, Irene Sipola, Therese Davidsson.

3. Bovärddar och reparatörer. Joakim Söderlund, Stig Larsson, Calle Fredenstedt, Ahmad Abbas, Tommy From, Bosse Wallin, Joav Ochayon.

4. Projektledare nyproduktion. Ove Sundlin.

5. Förvaltning. Bert Höglund, Jesper Karlsson, Eva Thorsell, Therese Axelsson (saknas på bild).





Arbetet med att bygga 480 lägenheter under fem år är påbörjat.

Ekonomi, Nyckeltal	Mål	Utfall 2012
Soliditet synlig %	26,0	26,1
Direktavkastning på bokfört värde %	6,0	7,6
Driftnetto kr/m ²	400	389
Hyresbortfall bostäder, bilplatser och lokaler %	1,0	0,85

Samtliga mål har uppnåtts med undantag för driftnetto, detta mål uppnåddes inte under året vilket beror på att underhållsåtgärderna förstärkts.

Strategier för att uppnå målen har varit:

- delegerat budgetansvar.
 - Förvaltare, säljavdelning, personal/ekonomi har eget budgetansvar, implementering är inte helt klar.
- kontinuerlig uppföljning av utfall.
 - Månadsuppföljning av utfall, avvikelser och prognoser, implementering är inte helt klar.
- grundliga prognoser och snabba korrigerande åtgärder.
 - Förbättrade rapporter och ökad benchmarking har införts.

Underhållsmål 2012	Utfall 2012
Underhållet ska 2012 uppgå till minst 200 kr/m ²	199 kr/m ²

Underhållet uppgick 2012 till 33,3 Mkr eller 199 kr/m² boarea (exkl. Regementets blockförhyrningar). Måltalet är i princip uppfyllt.

Personalmål 2012	Utfall 2012
Prestationsprofilen i Agerus personalenkät skall vara lägst 90 %	Utfallet 2012 är 83,5% eller 6,5 % under måltalet vilket beror på brister i grupp-effektivitet i några arbetsgrupper

Strategier för att uppnå målen har varit:

- arbeta enligt EHB:s uppförandekod.
 - Implementerad men kräver att vi håller den levande.
- ständiga förbättringar.
 - Fungerar delvis.
- individuella kompetensplaner.
 - Arbetet är påbörjat och fortsätter under 2013.

Kundmål 2012	Utfall 2012
Ca 480 nyproducerade lägenheter under den kommande femårsperioden	Produktionsstart för 26 ungdomslägenheter och 19 stycken lägenheter för +65-boende. Planerna för den kommande nyproduktionen följer tidplanen vilket innebär att 480 lägenheter kan produceras.
Förvaltningskvalitet i NKI skall ligga i den översta kvartilen i Aktiv Bo:s undersökning (2011 över 81,1%)	Betyget 2012 är 77,8 % eller 3,3 % under måltalet, vi ligger fortfarande för lågt beträffande rent och snyggt.

Strategier för att uppnå NKI målet har varit:

- kundinflytande/brukarmedverkan
 - *Det har vi inte lyckats med.*
- kvalitetsuppföljning av entreprenörer.
 - *Det har vi lyckats bättre med.*
- arbeta med grupp-planer per ansvarsområde.
 - *Det har vi startat med under hösten.*

Miljömål 2012	Utfall 2012
Sänka energiförbrukningen med 20 % fram till år 2016 med 2008 som basår enligt SABO:s Skåneinitiativ.	Fungerande uppföljning saknas. Energiförbrukningen för 2008 fastställs i en kommande kvalitetssäkring av energiprogrammet. Kvalitetssäkringen ska vara slutförd 2013-02-28. Målvärdet för 2012 ska motsvara en sänkning med 10 % från förbrukningen 2008.

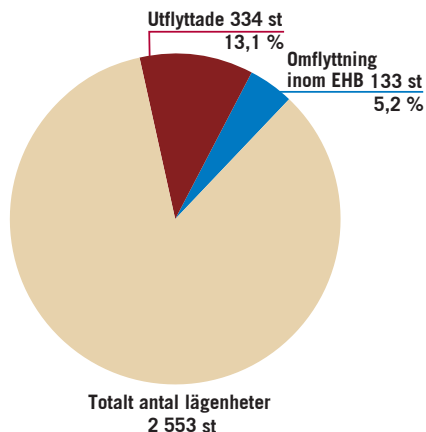
Strategier för att uppnå målen har varit:

- driftoptimering
 - *Ett långsiktigt arbete som pågår.*
- börvärdesanalys av fastigheter med hög förbrukning
 - *Har vi inte lyckats med.*
- prioritering av elhushållning framför värmebesparing
 - *Fungerar.*
- bygga ut systemet med individuell mätning och debitering beträffande varmvatten.
 - *Påbörjat, långsiktig plan finns.*
- kontinuerlig prioritering av energiinvesteringar
 - *Påbörjat.*



KUNDER OCH MARKNAD

OMFLYTTNING 2012 TOTALT 18,3%



Företagsmässan april

Den 20 och 21 april deltog EHB på Företagsmässan som anordnades på Idrotts-huset. Vi hade en monter och visade bilder och informerade om ungdomsbostäderna i Krukmakaren och nyproduktionen i kv. Sadelmakaren. Många nyfikna Enköpingsbor fick möjlighet att skaffa sig en första bild av hur de nya husen kommer att se ut både invändigt och utvändigt.

GOD EFTERFRÅGAN

EHB:s fastigheter ligger i Enköpings tätort, Hummelsta och Örsundsbro. Bolaget har ett kösystem där man kan anmäla intresse för lägenheter i vårt fastighetsbestånd.

Bolaget hyr även ut till gruppboenden för personer med särskilda behov, där är kommunen hyresgäst och hyr i sin tur ut lägenheterna i andra hand.

Enköpings kommun är vår största lokalhyresgäst men även föreningar och privata företag hyr lokaler. Även regementet är en stor lokalhyresgäst med avtal på sammanlagt 86 lägenheter i så kallad blockförhyrning.

Efterfrågan på bolagets lägenheter är fortsatt god, särskilt i centrala lägen och för mindre lägenheter. I vår kö står totalt 6 055 personer (2012-11-13), ett år tidigare var antalet 5 646. Av dem är 13,2 procent hyresgäster medan 86,8 procent är externa sökande. I kön för +65 står 1 317 personer varav 15,6 procent är boende hos EHB och 84,4 procent är externa sökande.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Styrelsen beslöt den 23 september 2011 att erbjuda hyresgästerna i Hummelsta och Grillby att förvärva fastigheterna genom ombildning till bostadsrättsföreningar. Ombildningsprocessen pågick i Hummelsta fram till oktober 2012 då föreningarna gav upp arbetet på grund av för lågt intresse hos de boende. I Grillby fanns från början inget intresse för ombildning och den 20 april 2012 tog styrelsen beslut att i stället erbjuda fastigheten till försäljning på öppna marknaden. Fastigheten som omfattar 16 lägenheter och tre lokaler om totalt 1 635 kvadratmeter såldes den 20 juli och överläts till den nya ägaren HRK Grillby AB den 31 augusti. Köpeskillingen var 7 837 500 kr.

REGEAMENTETS DAG 21 SEPTEMBER

För första gången bjöd Regementet in företag att närvara vid Regementets dag som i huvudsak riktar sig till ungdomar. Vi bemannade vår EHB-monter med vår yngsta personal och främst informerade vi om de ungdomsbostäder som vi bygger i Krukmakaren.

NÖJD-KUND-INDEX

Under året genomförde vi en undersökning för att ta reda på hur våra kunder uppfattar oss som förvaltare och värd. Undersökningen gick ut till 200 slumpvis utvalda hyresgäster varav mer än hälften svarade på enkäten (57,1 procent).

Vi får högsta betyg för bemötande, 100 procent. När det gäller service/kvalitet har betyget ökat från 79,1 procent till 79,9 procent, vilket är glädjande. Vi behöver bli bättre på information och förbättra våra telefontider. Betyget för rent och snyggt har ökat men där behöver vi bli ännu bättre under 2013. Städning av trapphuset är 73 procent nöjda med jämfört med 64 procent 2011. 90 procent är nöjda med anmälan av fel och 79 procent anser att de får felet avhjälpt inom rimlig tid. Detta är också ett område vi vill förbättra genom att ge tydliga besked om när ett fel ska åtgärdas. I december delade vi ut en folder till samtliga våra hyresgäster som visade utfallet i NKI-mätningen och beskrev vilka åtgärder vi planerar med anledning av mätningen.



Vi stödjer Barncancerfonden

För fjärde året i rad valde vi att stöda Barncancerfonden i stället för att skicka julkort. Vårt bidrag var drygt fem kronor per lägenhet, vilket innebär 13 000 kr. Vi har även tidigare under året skickat pengar från försäljning av metallskrot och gamla möbler på 13 000 kr.



Föreningen Ungdomens Ark

EHB stöder Föreningen Ungdomens Ark med 85 000 kr för verksamhet riktad till ungdomar på Nedre Lillsidan. Föreningens syfte är att hjälpa ungdomar att få ett bra liv genom att motivera till studier och arbete, meningsfull fritid, social kompetens, träning, laglydighet och drogfrihet.



Hela människan
SOCIALT ARBETE PÅ KRISTEN GRUND

RIA Hela Människan

EHB stöder RIA Hela Människan, som driver ett härbärge och arbetar med stöd till hemlösa, med 225 000 kr per år.

ROMBERGAPROJEKTET

Vi vill skapa ett bättre Romberga

Syftet med projektet är att skapa ett tryggare och trivsammare bostadsområde i Romberga och att höja dess status. Målet är att engagera så många som möjligt av de boende i detta arbete. Från november 2009 till september 2011 drev vi ett projekt som arbetade med trivsel- och trygghetsfrågor i Romberga. För att få in fler synpunkter och förslag från de boende ordnade vi våren 2011 en samlingslokal med ett kafé i Romberga. Det är till stor del de boende som sköter verksamheten, men på plats finns även en representant från EHB som fångar upp de synpunkter och förslag som uppstår i mötena mellan de boende. En utvärdering av projektet så här långt ska ske under våren 2013.

Nytt samarbete med Hyresgästföreningen och ABF Uppland

Under perioden 2012 till 2015 samarbetar EHB i ett projekt med Hyresgästföreningen och ABF Uppland. Målet för projektet är att:

- det ska finnas förutsättningar för att främja ett gemensamt samhälle i Romberga
- öka integrationen i Romberga och Enköping
- man ska uppleva trygghet i och i närheten av boendet i Romberga
- förebygga missbruk och utsatthet i Romberga

Några av Rombergas eldsjälar

Sacid Maxamed Xusen har bott i Romberga i 15 år och Mina Gilani Hossein har bott där i 12 år. De är två av dem som gör Romberga tryggare och trivsammare. Båda märker att Romberga har förändrats till det bättre under de senaste åren.



Fem av Rombergas eldsjälar är Sacid Maxamed Xusen, Birgit Norman, Mia Mieholt, Ylva Flodin Spångberg och Mina Gilani Hossein.

Samarbete med integrationsenheten och socialförvaltningen

Anställda på EHB, Socialförvaltningen och Integrationsenheten träffas en gång per månad. På mötena diskuteras frågor kring boendet, som bl a lägenheternas standard, ekonomi, störningar och kontraktsfrågor. Kommunen tilldelas lägenheter som används som träningsbostäder eller så kallade genomgångsbostäder, tilldelning av lägenheter sker efter fastställda riktlinjer. När det gäller Integrationsenheten är den med vid tilldelning av lägenheter men hyresgästerna tecknar egna avtal. Utöver de schemalagda träffarna sker kontakter per telefon och vid behov hålls riktade möten.

Rombergagården

EHB upplåter Rombergagården hyresfritt, står för lokalens drift, totalt ca 700 000 kr och lämnar utöver det ett bidrag på 100 000 kr per år. Rombergagården används främst som fritidsgård och är en viktig mötesplats för ungdomar i området.

NYPRODUKTION

KALENDARIUM FÖR VÅR NYPRODUKTION

20 januari

Investeringsbeslut för nyproduktion av etapp 1 i kv. Sadelmakaren. Styrelsen beslutar att EHB går vidare i en upphandlingsfas förutsatt att investeringen kan genomföras utan nedskrivningsbehov.

Investeringsbeslut för ombyggnad av kv. Krukmakaren. Styrelsen beslutar att EHB går vidare i en upphandlingsfas förutsatt att investeringen kan genomföras utan nedskrivningsbehov och att projektet är lönsamt år ett.

13 juni

Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige godkänner vid sina möten den 13 juni att EHB:s styrelse efter anbudsutvärdering får ta beslut om investering för nyproduktion i etapp 1 i Sadelmakaren inklusive ombyggnad av Krukmakaren till ett belopp om högst 100 Mkr.

26 juni

Påskrift av entreprenadavtal etapp 1 av Sadelmakaren och Krukmakaren. Presskonferens där starten av nyproduktionen tillkännages.

11 september

Första spadtaget för kv. Krukmakaren och kv. Sadelmakaren.

24 oktober

Bostadsminister Stefan Attefall besöker Enköping och projektet ungdomsbostäder i f d Folkets Hus.

21 december

Fortsatt nyproduktion i kv. Sadelmakaren med etapp 2a och 2b. Etapp 2a och 2b omfattar ca 110 lägenheter om ca 8 000 kvadratmeter bruttoarea och ett garage. Styrelsen tar beslut om att godkänna att starta projektering för etapp 2a och 2b till en kostnad av ca 6 Mkr.

Information till styrelsen om EHB:s upplåning. För etapp 1 behöver EHB i januari 2013 låna 50 Mkr och för etapp 2 låna 80 Mkr i september 2013. Beloppen ryms inom borgensramen och för etapp 1 inom det investeringsbeslut som fullmäktige har tagit.

KV. SADELMAKAREN OCH KRUKMAKAREN

EHB har idag ett nyproduktionsprojekt Sadelmakaren och ett ombyggnadsprojekt Krukmakaren. Projekten drivs i en totalentreprenad och entreprenör är PEAB. Kontrakt skrevs den 26 juni och första spadtaget togs den 11 september. Tre anbud inkom, från PEAB Bostad AB, NCC Construction och från Skanska Sverige AB. PEAB hade lägsta anbudet på 63 995 000 kr (exkl. moms).

Krukmakaren som förvärvades av Folkets Husföreningen i maj 2011 byggs om till 26 stycken små lägenheter för ungdomar under 28 år. I projektet bygger vi så yteffektivt som möjligt för att maximera antalet lägenheter, för att på så sätt komma ner i en hyresnivå som ungdomar kan klara av. Fastigheten är klar för inflyttning i juni 2013. Bostadsminister Stefan Attefall besökte Enköping den 24 oktober och bekantade sig då med EHB:s ungdomsboendekoncept.

Första etappen i kv. Sadelmakaren, som omfattar en förskola på ca 1 000 kvadratmeter och 19 lägenheter för +65 boende, ska vara klar för inflyttning till årsskiftet 2013/2014. Etapp 2 med ca 100 lägenheter och ett parkeringshus med plats för 105 bilar inleds under hösten 2013. Totalt kommer vi att bygga 330 lägenheter i kvarteret med PEAB som entreprenör. Vi har valt samarbetsformen partnering för att få en så kostnadseffektiv produktion som möjligt.

För att garantera en god inomhusmiljö och en god energihushållning bygger vi enligt ett koncept som gör att den färdiga byggnaden klarar en Svanenmärkning. I den första etappen bygger vi rökfria lokaler och bostäder. Den yttre miljön planeras för ett samnyttjande av unga och äldre och ska erbjuda möjligheter för de boende till gemensamma aktiviteter på gården.

För framtida nyproduktion undersöker vi möjligheter till förtätning i befintlig bebyggelse och söker aktivt efter renoverings- och lokalfastigheter som går att bygga om till ungdomsbostäder. En förutsättning för all nyproduktion är att varje enskilt projekt går att producera med lönsamhet. Inriktningen i kommande produktion bör därför vara rationell produktion, som t ex SABO:s koncept Kombohus eller andra befintliga typhus som finns på marknaden.



Äntligen är vår nyproduktion igång! Det första spadtaget för kv. Krukmakaren togs den 11 september. Fr v Stefan Alatalo, PEAB, Hans Hægemark, ordf. i EHB och Thomas Lundmark, VD EHB.

”

Komfortområden ska göra det möjligt för äldre att bo hemma längre.

BRA BOENDE

Åtgärder för att skapa tillgänglighet och öka tryggheten har under året utförts för ca 2 Mkr. Det handlar bland annat om permanenta ramper, förstärkt och ändamålsenlig belysning och skalskydd.

Under hösten presenterades slutrapporten för projektet "Planering av bra boende för äldre" som EHB drivit sedan maj 2011. Vår strategi inriktas på bostäder för äldre i allmänhet. En del av strategin är att utforma så kallade komfortområden. Dessa ska ha ett bra läge och göras tillgängliga. Komfortområdena ska utformas för att göra det möjligt att bo kvar i området även då behoven ökar genom att erbjuda olika former av tillval och genom att fler anpassade bostäder och trappuppgångar successivt skapas.

I komfortområdena bör finnas några trappuppgångar som motsvarar den kvalitet som man kan förvänta sig av trygghetsbostäder. Trygghetsbostäder är dyrare än vanliga bostäder avseende produktion men innebär kostnadsmässiga fördelar för kommunen. För att få ekonomi i ombyggnad eller produktion av trygghetsbostäder måste kommunen stödja trygghetsboendet i någon form t ex genom att hyra gemenskapslokaler och att bidra med personal till dessa.

Den 5 oktober presenterades EHB:s förslag om "Bra bostäder för äldre" för kommunledningen. Förslag på kommunens åtagande i detta trygghetsbostadskoncept diskuterades och kommundirektören fick i uppdrag att utreda förslaget.



Efraim har visat att det är möjligt att förena nytta med nöje. Med sin blandning av blommor och nyttoväxter har han låtit den lilla trädgården ta sin form på växternas egna villkor.



Doris har genom nytänkande i färg och form lyckats skapa en miljö som lyfter upp och ramar in balkongen som inte bara är till glädje för henne själv utan även kommer många andra till del.

Snyggaste balkong och uteplats

Vår populära tävling "Snyggaste balkong och uteplats" lockar många deltagare. Vinnare i årets tävling om vackraste uteplats och vackraste balkong var Efraim Åhlander respektive Doris Winterlöv. Båda fick var sitt pris som består av en tågresä tur och retur till Stockholm, inträde på Trädgårdsmässan i Älvsjö som pågår 11–14 april 2013 samt hotellövernattningsnatt för två personer. Priset delades ut på Trädgårdsdagen i Skolparken den 1 september.

UNDERHÅLL

”

På Lillsidan har vi startat ett stort projekt där vi renoverar badrum och byter vattenstammar.

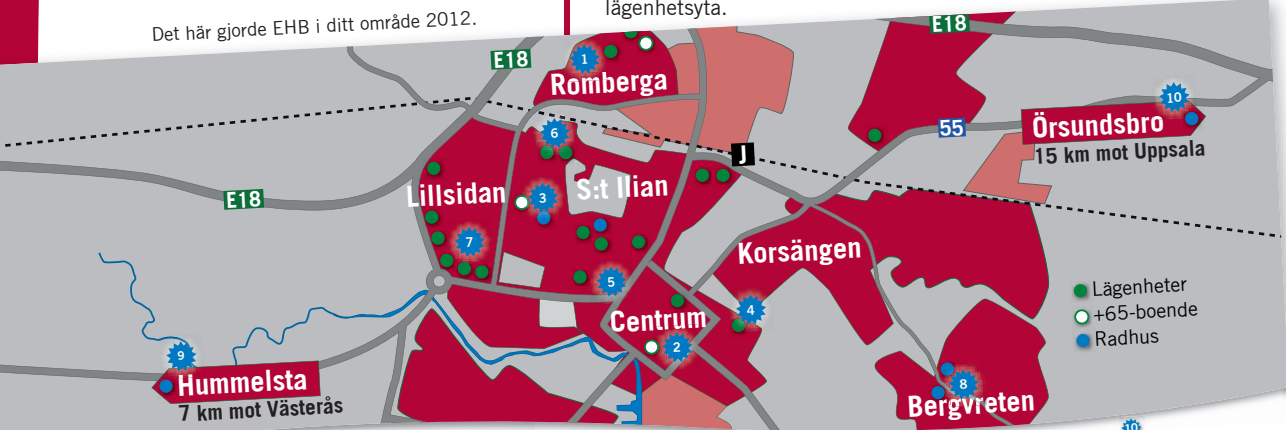
Det här gjorde EHB i ditt område 2012.

KOSTSAMMA VATTENSKADOR

Under de senaste åren har en allt större del av kostnaden för reparationer och skador förorsakats av Enköpings kalk- och mineralhaltiga vatten som fräter sönder kopparrören i fastigheterna. 2011 var kostnaderna för vattenskador drygt 5 Mkr och 2012 drygt 3 Mkr. I april 2012 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om badrumsombyggnad kombinerat med vattenstambyte i våra fastigheter på Lillsidan. I september tecknades motsvarande avtal för fastigheterna på Romberga. Badrumsrenoveringen innebär en standardhöjning som medför en hyreshöjning med 463 kr i månaden. Samtidigt med ombyggnaden införs individuell mätning och debitering av varmvatten.

ENERGISPARÅTGÄRDER

EHB är med i SABO:s Skåneinitiativ vilket innebär att vi ska sänka vår energiförbrukning med 20 procent fram till 2016 med 2008 som basår. Ca 10 Mkr har under året satts på energisparåtgärder och på uppgradering av den tekniska utrustningen. Knappt 16 miljoner har gått till sedvanligt underhåll av vatten- och avloppssystem, fastigheternas skal, trygghets- och tillgänglighetsåtgärder och boendemiljöåtgärder. För de kommunala lokalerna har vi under året avsatt extra underhåll med ca 1 Mkr. Vi har utfört lägenhetsunderhåll för ca 6,6 Mkr. Det totala underhållet uppgår till 33,3 Mkr eller ca 199 kr/m² lägenhetsyta.



- 1 Romberga**
- Ljussatsning, trygghet
 - Lekplatsåtgärder och säkerhetsbesiktning, flera adresser
 - SÄMSKARBOGATAN 49-61
 - Målning av några källare och två trapphus
 - Avloppspolningar
 - ROMBERGSGATAN
 - Tryckstyrd frånluft (17, 39, 61, 52, 40, 28 och 41-59, ojämna nr)
 - Nytt ytsikt yttertak (44-50, jämna nr)
 - Avloppspolningar (17, 39, 52, 61)
 - Ny entreramp (17)
 - Fasadenoveringar (21, 23)
 - Nya brandgasluckor (42-50 jämna nr) (18-26 ojämna nr)
 - Ny hiss (40-38 Passage)
 - Orienterings skyltar 4 st
 - Relineing av dagvattenstam (52)
 - Våningsplan målas (42-52, 61)
 - Slynrensning (55-61)

- 2 Kryddgården**
- GAMLA DELEN av KV KRYDDGÅRDEN
- Modernisering av hiss Eriksgatan 25, Källgatan 5, Kryddgårdsgatan 26
 - Fönsterbyte i takburspråk Kryddgårdsgatan
 - Åtgärda grundsockel
 - Förbättring av golv
 - Byte av lyftbord till A-salen
 - Byte till närvarostyrd belysning
- 3 Ljunggården**
- Uppgradering och modernisering av hiss Kraftgatan 14 a
 - Uppgradering av undercentral ny pump och styrutrustning
 - Gallring av träd i park
 - Anläggning av boulebana
- 4 Korsängen**
- Ny grovtvättstuga

- KORSÄNGSGATAN 71-91
- Lekplatsåtgärder
 - Säkerhetsbesiktningar
 - Målning av cykelrum och UC
- 5 Centrum**
- Byte av expansionskärl
 - Åtgärder tvättstuga Lillebergsgatan 12
 - Demontering av entréer och gården Torggatan 37-49, Lillebergsgatan 2-6, 10-12, Dr Westerlundsgatan 2-6
 - Rådhusgatan, ny undercentral
 - TÄRBYGATAN
 - Modernisering av undercentraler
 - Gallring av stora träd, beskärning av två lindar
 - Uteplats för gemenskap
 - TORGGATAN
 - Modernisering av undercentraler
 - Lekplatsåtgärder (37-49, 40-44)
 - Åtgärder tvättstuga (41)
 - Skrapning och målning balkongtak (46)
 - Plantering av buskage (46)

- KRISTINAGATAN 31-47
- Modernisering av undercentraler
 - Planering av buskage mot grannen
 - Byte av skärmväggar vid parkering
- 6 Bergsgatan**
- Modernisering av undercentral
 - Cylindertyt i lägenhetsdörrarna
 - Demontering av glastak på åtta balkonger
 - Byte av kantsarg till två garagedörrar
 - Upprustning av p-plats Fabriksgatan 1-5
- 7 Nedre Lillsidan**
- Byte av nio expansionskärl
 - Algbekämpning/målning 18 st miljöhus
 - Byte av armaturer på garage miljöhus
 - Borttagning av fruktträd vid entréer, uppgradering av Hornugglans lekpark
 - Reparation/byte av rötskadade delar i åtta cykelhus
 - Byte av rötskadade delar på miljöhus

- 8 Bergvreten**
- Uppgradering av samtliga lekplatser, nya lekredskap
 - Nytt ytsikt på yttertaket Lärksoppsgatan 2-36 (jämna nr)
 - BERGVRETSGATAN
 - Fönstermålning 42-90 (jämna nr)
 - Fasadjusteringar
 - Yttermiljöatsatsning lekplatser
- 9 Hummelsta**
- Byte av samtliga brevlådor Rävstigen och Harvågen
 - Byte av fyra värmepannor
 - Algbekämpning på garageportar Harvågen
 - Montering av väg/infartsbom Rävstigen
 - Intakning av brevlådor på Rävstigen
- 10 Örsundsbro**
- Nytt ytsikt på yttertaket Skolvägen 5-31 (ojämna nr)
- Generella åtgärder**
- OVK åtgärder
 - Radon åtgärder
 - Besiktning av status på våra elcentraler
 - Sotning av 33% av alla våra lägenheter
 - Byte tvättstugemaskiner
 - Byte av kvicksilverarmaturer



Vi inför individuell mätning och debitering av varmvatten i vårt bestånd där förutsättningar finns.



INDIVIDUELL VARMVATTENMÄTNING

I april tecknas avtal med Hyresgästföreningen avseende individuell mätning och debitering av varmvatten. Avtalet gäller för hela EHB:s bestånd där förutsättningar för införande finns, i första hand i samband med renovering och ombyggnad.

Förbrukningen av varmvatten mäts för varje lägenhet och debiteras respektive hyresgäst efter faktisk förbrukning. Nuvarande grundhyra reduceras med 23,49 kr/kvadratmeter i 2012 års nivå som kompensation för att varmvattnet inte ingår. Priset för varmvatten är 37,47 kr/kubikmeter i 2012 års kostnadsnivå. Den avlästa förbrukningen inrapporteras till företagets ekonomisystem månadsvis. Hyresgästen kan följa sin förbrukning av varmvatten på en webbsida. Individuell mätning ger alltså möjlighet för hyresgästen att påverka sin kostnad och man betalar för det varmvatten man använt.

SVANENMÄRKT NYPRODUKTION

All vår nyproduktion ska Svanenmärkas, vilket innebär:

- Sund miljö för byggare och boende, stränga krav på byggmaterial och kemikalier
- Material- och kvalitetskontroll för att undvika inbyggda fuktskador
- Lågt energibehov, vilket innebär 67,5 kwh/kvadratmeter
- Snålspolande kranar och toaletter
- Radonsäker konstruktion
- Energimärkta vitvaror
- Bra isoleringsvärden
- God ventilation



I kv Sadelmakaren har EHB gjort en omfattande miljöutredning av marken i samråd med miljö- och byggnadsförvaltningen. Vi är därför säkra på att det inte finns några skadliga ämnen i marken. Den första huskroppen som inrymmer en förskola och 19 lägenheter, kommer att vara en rökfri byggnad vilket innebär att rökning är förbjuden både i och i närheten av huset.





EKONOMISK ÖVERSIKT

Bostadshyrorna höjdes med 2,7 procent efter utdragna förhandlingar som slutade med medling i Hyresmarknadskommittén. Vårt ursprungliga yrkande låg på 4,17 procent. Räknat i kronor gav hyresjusteringen drygt 3,6 Mkr i ökade intäkter vilket är nästan 2 Mkr lägre än vad vårt yrkande hade gett.

Vakansbortfallet beräknat på totala intäkter, alltså hyror för bostäder, lokaler och bilplatser hamnade på 0,85 procent och därmed klarade vi med marginal årets mål på 1 procent. I kronor räknat innebär det ett bortfall för 2012 på knappt 1,8 Mkr att jämföra med drygt 2,8 Mkr för 2011. Lokalerna står för det största bortfallet. I slutet av 2012 inledde vi en utredning som ser över möjligheterna att använda tomma lokaler till andra ändamål, ett alternativ är att bygga om tomma lokaler till ungdomsbostäder.

De taxebundna kostnaderna steg med drygt 1,1 Mkr jämfört med året innan. Kostnaderna för fjärrvärme steg med nästan 2 Mkr. Både de fasta och rörliga avgifterna höjdes och kostnaderna för vatten steg med drygt 500 Tkr, i huvudsak beroende på ett par stora kulvertläckor. Kostnaderna för sophantering har sjunkit med drygt 800 Tkr, dels beroende på en retroaktiv korrigering och dels på omförhandling av de avtalsbundna kostnaderna.

Underhåll utfördes med 33,3 Mkr under 2012 vilket ligger i linje med årets underhållsbudget. Målsättningen är att öka underhållsinsatserna för att därigenom sänka våra kostnader för reparationer. Flera av de underhållsåtgärder som genomförts kommer även att leda till sänkt energiförbrukning.

Skadorna kostade under året drygt 3,1 Mkr vilket är drygt 2,5 Mkr lägre än under 2011.

Planmässiga avskrivningar gjordes under 2012 med 32,4 Mkr. Under året har bolaget ändrat redovisningsprinciper, de överskrivningar som tidigare funnits har lösts upp och de planmässiga avskrivningarna har korrigerats retroaktivt. För 2012 innebär det att kostnaderna för avskrivningarna sjunkit med 2 Mkr.

Ränteutvecklingen har inte alls följt de prognoser som lämnades inför året och de förutspådda räntehöjningarna uteblev och istället sänktes räntan vid två tillfällen, i september och i december. Vi hade budgeterat för räntekostnader på 31,2 Mkr men slutade på knappt 28,8 Mkr. Vi har haft god likviditet under året och amorterade extra med 27,3 Mkr genom att avsluta ett lån. Kostnaderna för kommunal borgen hamnade på drygt 1,5 Mkr och totalt för finansiella poster slutade det med ett plus på drygt 2,7 Mkr jämfört med budget.

Försäljning av fastigheten i Grillby genomfördes den sista augusti. Efter avdrag för försäljningskostnader slutade reavinsten på 4 471 Tkr. Resultat från försäljning av fastigheter undantas från avkastningskravet men ingår i årets resultat.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 16 826 Tkr vilket är 8 452 Tkr högre än avkastningskravet för året. När vinsten för försäljningen av fastigheten i Grillby undantagits hamnar vi på 3 981 Tkr över budgeterat resultat, i huvudsak beroende på minskade finansiella kostnader och på lägre avskrivningar. Resultat före skatt uppgår till 16 826 Tkr och efter skatt till 12 393 Tkr.

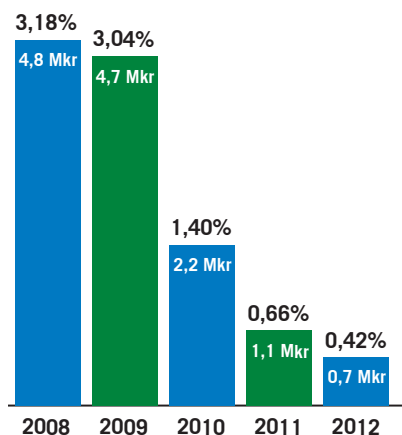
Vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel 159 878 Tkr (varav 12 393 Tkr avser årets vinst) överföres i ny räkning.

”

I jämförelse med andra kommunala bostadsbolag har vi ett mycket lågt hyresbortfall på lägenheter på 0,4 procent.

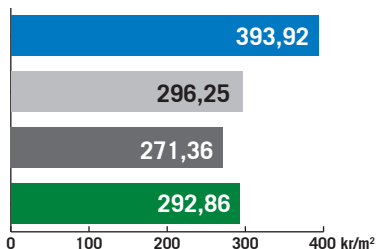
HYRESBORTFALL FÖR BOSTÄDER OCH BILPLATSER



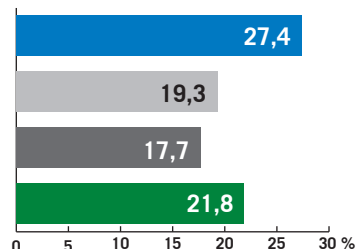
Varje år får vi en rapport från SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag) med nyckeltal som gör det möjligt att jämföra oss med andra kommunala bostadsbolag. 2012 års benchmarking såg ut så här:

Nyckeltal:

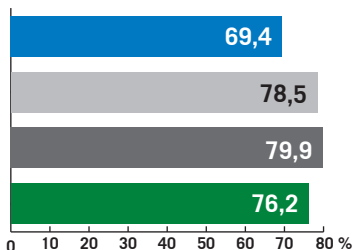
DRIFTNETTO



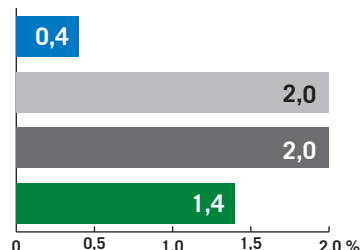
SOLIDITET SYNLIG



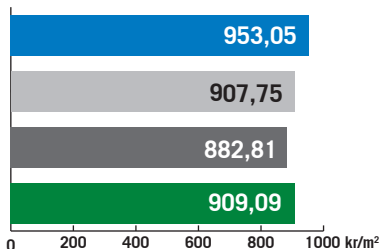
BELÄNINGSGRAD BOKFÖRT VÄRDE



HYRESBORTFALL LÄGENHETER

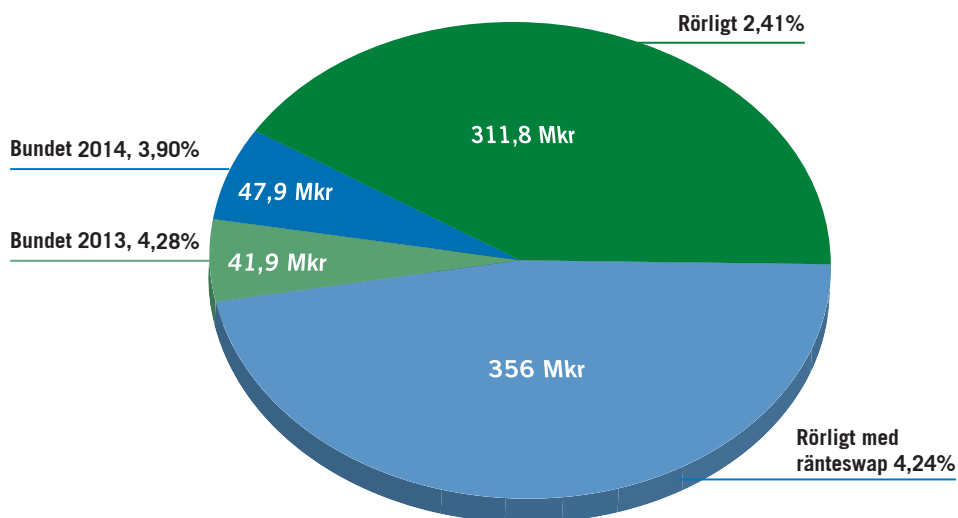


BOSTADSHYRA INKL VÄRME

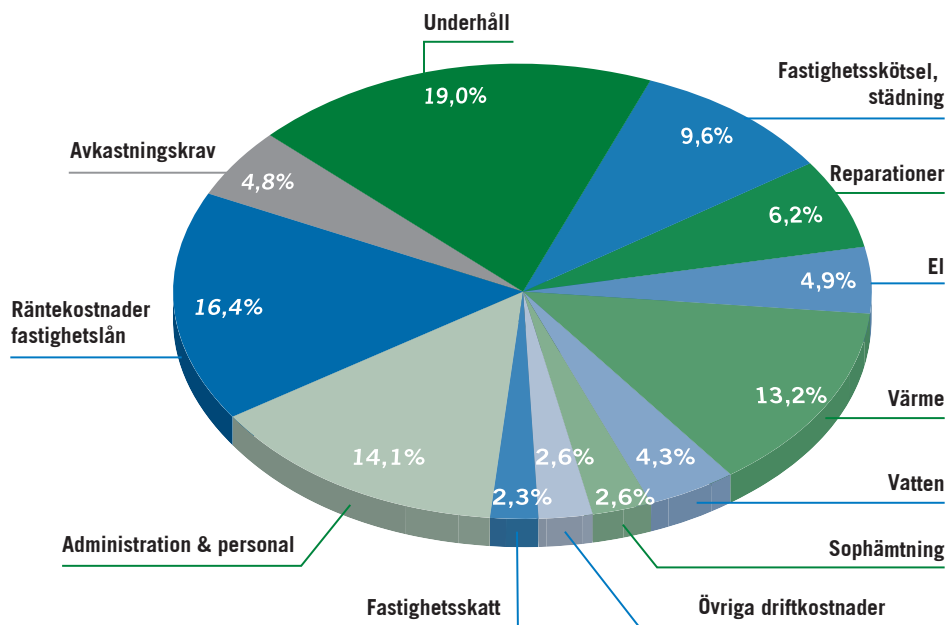


- AB Enköpings Hyresbostäder
- Företagsstorlek 2 000 – 4 999 lägenheter
- Ort med invånarantal 25 000 – 75 000
- Riket totalt

LÅNESTRUKTUR



VAD GICK DIN HYRA TILL 2012?



RESULTATRÄKNING

Tkr		2012	2011
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	Not 1	211 955	205 381
Övriga förvaltningsintäkter		439	24
Vinst försäljning av fastighet		4 471	0
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	Not 2	-75 944	-74 561
Underhållskostnader		-33 300	-27 782
Fastighetsskatt		-3 972	-4 073
Avskrivningar enl plan	Not 5	-32 356	-32 373
BRUTTORESULTAT		71 292	66 615
Centrala kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 3, 4	-24 598	-23 271
Avskrivningar enl plan	Not 5	-206	-324
RÖRELSERESULTAT		46 488	43 020
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter	Not 6	665	713
Räntebidrag		1	151
Räntekostnader	Not 7	-30 328	-32 418
RESULTAT EFT. FINANS. POSTER		16 826	11 467
Bokslutsdispositioner och skatter			
Skattekostnad		-8	-7
Skatt på koncernbidrag		-4 425	-2 763
ÅRETS RESULTAT		12 393	8 697

BALANSRÄKNING

Tkr		31/12 2012	31/12 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 044 599	1 073 687
Bostadslånepost	Not 9	0	0
Inventarier och maskiner	Not 10	251	401
Pågående ny- och ombyggnation	Not 11	30 263	8 393
		1 075 114	1 082 481
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	40	40
Övriga långfristiga fordringar		30	58
		70	98
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 616	1 696
Fordringar koncernföretag		33 294	23 249
Skattefordran		1 609	1 654
Övriga fordringar	Not 13	1 100	1 141
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	Not 14	621	763
Kassa och bank		1 139	1 070
		39 379	29 574
SUMMA TILLGÅNGAR		1 114 563	1 112 153

BALANSRÄKNING

Tkr		31/12 2012	31/12 2011
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	Not 15		
Aktiekapital		7 430	7 430
Reservfond inkl. konsolideringsfond		124 125	124 125
		131 555	131 555
Fritt eget kapital			
	Not 15		
Balanserat resultat		147 485	134 550
Periodens resultat		12 393	8 697
		159 878	143 274
Obeskattade reserver			
	Not 16		
Avskrivningar utöver plan		0	0
		0	0
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	757 639	791 068
		757 639	791 068
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 388	12 648
Skulder koncernföretag		5 977	5 776
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	631	630
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 19	30 494	27 228
		65 490	46 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 114 563	1 112 153
Ställda säkerheter	Not 20	Inga	31 549
Ansvarsförbindelser	Not 21	168	158

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	46 488	43 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	32 563	32 697
Rearesultat vid försäljning och utrang anläggningstillgångar	-4 471	0
	74 579	75 717
Erhållen ränta		
	666	864
Erlagd ränta	-30 328	-32 418
Betald inkomstskatt	-8	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 910	44 157
Förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)	-9 736	3 308
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	19 207	2 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 381	50 312
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 177	-9 747
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	7 452	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 725	-9 747
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	-33 429	-40 246
Förändring långfristiga fordringar	28	11
Koncernbidrag	-187	-265
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 588	-40 500
Förändring av likvida medel		
	69	65
Likvida medel vid årets början	1 070	1 005
Likvida medel vid årets slut	1 139	1 070
Förändring av likvida medel	69	65

NOTER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år, förutom att obeskattade reserver avseende överavskrivningar på byggnader och markanläggningar fr.o.m. 2012 inte längre redovisas. Den ändrade redovisningsprincipen har också inneburit att planenliga restvärden för byggnader, markanläggningar mm justerats. Motivet till den ändrade redovisningsprincipen är att få en mer rättvisande bild och en åskådligare redovisning av materiella anläggningstillgångar.

Bytet av redovisningsprinciper har medfört en effekt på -5 027 Tkr i ingående eget kapital. Effekter av ändrade redovisningsprinciper specificeras nedan

Planenliga avskrivningar byggnader	-43 164
Planenliga avskrivningar markanläggningar	-14 146
Bostadslånepost	-3 482
Obeskattade reserver	55 765
Total effekt på ingående eget kapital	-5 027

INTÄKTER

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

INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider	Antal år
Bostadsbyggnader	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.

ANDRA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell 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.

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.

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Försäljning till koncernföretag har skett med 41 116 Tkr. Inköp från koncernföretag har skett med 38 329 Tkr. Moderbolaget är Enköpings Kommuns Moderbolag AB, organisationsnummer: 556534-1954 med säte i Enköping.

NOTFÖRTECKNING

NOT 1 – HYRESINTÄKTER

	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	Totalhyra	Totalhyra	Hyresbortfall	Hyresbortfall	Hyra netto	Hyra netto
Bostäder	167 615	163 458	344	620	167 271	162 837
Lokaler	40 223	38 905	1 064	1 734	39 159	37 171
Garage & P-platser	5 242	5 180	385	493	4 858	4 687
Övriga enheter	0	6	0	0	0	6
Totalt	213 081	207 548	1 793	2 847	211 287	204 700
					2012	2011
Övriga ersättningar och fakturerade kostnader					2 301	1 876
Boenderabatter					-627	-673
Underhållsrabatter					-29	-34
Övriga rabatter					-977	-488
Summa nettohyra					211 955	205 381

NOT 2 – DRIFTKOSTNADER

	2012	2011
Fastighetsskötsel och städkostnader	16 802	16 233
Reparationer	10 909	11 172
Taxebundna kostnader	20 643	21 388
Uppvärmning	23 073	21 137
Tomträttsavgälder	24	28
Övriga driftkostnader	4 493	4 602
	75 944	74 561

NOT 3 – ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2012	2011
För revision	52	109
	52	109

NOTFÖRTECKNING FORTS.

NOT 4 – PERSONAL				
Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor	2012		2011	
Administrativ personal	Heltid	Deltid	Heltid	Deltid
Män	5	0	6	0
Kvinnor	8	2	9	2
	13	2	15	2
	2012		2011	
Fastighetspersonal	Heltid	Deltid	Heltid	Deltid
Män	7	0	6	0
Kvinnor	1	0	1	0
	8	0	7	0
De deltidsanställdas totala arbetstid			2012	2011
Antal årsarbeten			2,57	1,56
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			2012	2011
Löner och andra ersättningar			8 957	8 661
Sociala kostnader			2 593	2 602
Pensionskostnader			1 019	929
			12 569	12 191
Fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda			2011	2011
Styrelse, vd och ledningspersonal			2 975	3 308
Pensionskostnader vd och ledningspersonal			701	719
Övriga anställda			8 575	7 954
Pensionskostnader övriga			318	209
			12 569	12 191
Sjukfrånvaro				
Sjukfrånvaron har 2012 uppgått till 503 dagar. Den totala arbetstiden uppgick till 50 562 timmar.				
			1/1-31/12 2012	1/1-31/12 2011
Totalt hela företaget			3,82	6,10 %
Exklusive långtidssjukskrivning			2,50	3,08 %
Avtal om avgångsvederlag				
Avtal finns för vd om avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.				

NOT 5 – PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

	2012	2011
Byggnader och markanläggningar		
Byggnader	29 600	29 617
Markanläggningar	2 756	2 756
	32 356	32 373
Inventarier och maskiner	206	324

NOT 6 – ÖVRIGA RÄNTEINTÅKTER

	2012	2011
Räntor likvida medel, utdelning andel HBV	2	2
Räntor på kundfordringar	477	461
Räntor koncernföretag	155	223
Räntor övriga	31	27
	665	713

NOT 7 – RÄNTEKOSTNADER

	2012	2011
Räntor på fastighetslån	28 751	30 805
Räntor koncernföretag	24	0
Övriga finansiella kostnader	1 552	1 613
	30 328	32 418

NOTFÖRTECKNING FORTS.

NOT 8 – BYGGNADER OCH MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2012	2011
Byggnader	1 660 356	1 655 016
Markanläggningar	82 687	82 687
Tomtmark	38 371	38 371
Avgår investeringsbidrag	-111 161	-111 161
	1 670 253	1 664 912
Nyanskaffningar under året		
Byggnader	6 250	5 340
Försäljning under året		
Byggnader	-7 099	0
	-849	5 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 669 404	1 670 253
Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan		
Byggnader	-535 386	-462 240
Justering av redovisningsprincip avskrivning byggnader		-43 529
Markanläggningar	-41 180	-23 647
Justering av redovisningsprincip avskrivning markanläggningar		-14 777
	-576 566	-544 193
Tillbakaläggning avskrivning vid försäljning	4 117	
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-29 600	-29 617
Markanläggningar	-2 756	-2 756
	-32 356	-33 373
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-604 805	-576 566
Nedskrivning av byggnader		
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående planmässigt värde		
Byggnader	1 078 638	1 104 970
Markanläggningar	38 751	41 507
Tomtmark	38 371	38 371
Avgår investeringsbidrag	-111 161	-111 161
	1 044 599	1 073 687
Taxeringsvärden		
Byggnader	912 621	927 749
Mark	215 678	221 164
	1 128 299	1 148 913
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

NOT 9 – BALANSPOSTER – NETTOVÄRDE		
	2012	2011
Bostadslånepost	0	3 482
Justering redovisningsprincip		-3 482
	0	0

NOT 10 – INVENTARIER OCH MASKINER		
Anskaffningsvärde	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 552	3 401
Nyanskaffningar under året	56	151
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 609	3 552
Planenliga avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 151	-2 827
Periodens avskrivningar	-206	-324
Utgående planenliga avskrivningar	-3 357	-3 151
Utgående bokfört värde	251	401

NOT 11 – PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATION		
	2012	2011
Byggnader	30 263	8 393

NOT 12 – ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
	2012	2011
Andelar i Husbyggnadsvaror	40	40

NOT 13 – ÖVRIGA FORDRINGAR		
	2012	2011
Övriga fordringar	1 100	1 141

NOTFÖRTECKNING FORTS.

NOT 14 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2012	2011
Räntebidrag	0	21
Övriga poster	621	742
	621	763

NOT 15 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Saldo
Belopp vid årets ingång	7 430	124 125	140 537	7 737	279 829
Effekt av byte av redovisningsprincip			-5 987	960	-5 027
Justerad ingående balans 2012-01-01	7 430	124 125	134 550	8 697	274 802
Vinstdisposition bolagsstämma			7 737	-7 737	0
Lämnat koncernbidrag			-12 400		-12 400
Aktieägartillskott över BR			16 638		16 638
Årets vinst				12 393	12 393
Belopp vid årets utgång	7 430	124 125	147 485	12 393	291 433

Vi har lämnat koncernbidrag med 16 825 Tkr reducerat med beräknad skatteeffekt på 26,3 %, 4 425 Tkr

NOT 16 – OBESKATTADE RESERVER

Akkumulerade överavskrivning	2012	2011
Fastigheter	0	55 766
Justerings redovisningsprinip		-55 766
Summa obeskattade reserver	0	0

NOT 17 – SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Samtliga långfristiga skulder till kreditinstitut omsätts eller förfaller inom 5 år. Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid i Tkr.

Lån/bindningstid	Lånebelopp Tkr	Ränta 2012/2011	Andel
Lån med rörlig ränta	311 831	2,41 %	41 %
Swap med räntebindning 1 – 9 år	355 999	4,25 %	47 %
Lån bundet till år 2013	41 900	4,28 %	6 %
Lån bundet till år 2014	47 910	3,90 %	6 %
Totalt	757 639	3,47 %	100 %

NOT 18 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
	2012	2011
Skatteskuld	–	–
Övriga kortfristiga skulder	631	630
	631	630

NOT 19 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	2012	2011
Förskottsbetalda hyror	20 834	20 501
Semesterlöneskuld	1 022	928
Sociala avgifter	301	275
Upplupna räntor	3 205	3 225
Övrigt	5 133	2 298
	30 494	27 228

NOT 20 – STÄLLDA SÄKERHETER		
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut	2012	2011
Fastighetsinteckningar	Inga	31 549

NOT 21 – ANSVARSFÖRBINDELSER		
	2012	2011
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	168	161

UNDERSKRIFTER

Enköping den 28 februari 2013



Hans Höggermarck
Ordförande



Hans Lövling
Vice Ordförande



Jan Petersson



Lars Landén



Sven-Ake Haglund



Thomas Lundmark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 11 februari 2013
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Helene Ragnarsson
Auktoriserad revisor



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Enköpings Hyresbostäder, org.nr 556534-1954

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 11 februari 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Ragnarsson
Auktoriserad revisor



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Enköpings Hyresbostäder

Granskningsrapport för år 2012

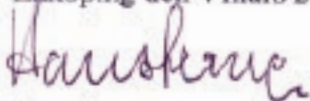
Jag, av fullmäktige i Enköpings kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Enköpings Hyresbostäder (org.nr 556054-7050) verksamhet för år 2012.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorn skall granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Enköping den 4 mars 2013



Hans Lerne
Lekmannarevisor

FASTIGHETSTABELL OMRÅDESVIS (TKR)

Fastighets område	Anskaffnings- värde	Värde minskning	Bokfört restvärde	Taxerings- värde Totalt	Byggnadsvärde bostäder	Byggnadsvärde Lokaler	Byggnadsvärde Totalt
Område 1-2 Lillsidan							
Lillsidan 2:1 m.fl	155 328	68 890	86 438	88 700	71 000	1 320	72 320
Lillsidan 2:2	70 398	45 037	25 361	44 021	37 000	15	37 015
Galgvreten 35:1, 35:2	126 103	58 802	67 302	56 512	46 000	112	46 112
Galgvreten 34:1	24 366	15 879	8 488	16 882	8 400	5 600	14 000
Område 3 Romberga							
Romberga 8:1	56 456	28 505	27 951	24 762	16 600	4 280	20 880
Romberga 8:2	73 182	34 130	39 052	39 287	32 000	212	32 212
Romberga 8:3	68 218	33 015	35 203	39 329	32 200		32 200
Romberga 9:1	57 213	25 901	31 312	24 114	17 200	2 785	19 985
Romberga 9:3	48 703	23 348	25 355	28 039	23 200		23 200
Romberga 9:4	48 255	22 446	25 808	25 928	21 400		21 400
Romberga 9:5	54 676	26 015	28 661	31 000	26 000		26 000
Romberga 10:4	36 199	16 615	19 584	30 434	24 600	316	24 916
Område 4 Centrum							
Galgvreten 4:1	58 531	25 000	33 531	43 236	35 000	374	35 374
Galgvreten 8:1	29 353	13 543	15 810	20 072	16 000		16 000
Galgvreten 8:2	20 669	7 454	13 215	14 378	11 800	274	12 074
S:t Iljan 11:1	74 639	17 110	57 529	56 400	44 000		44 000
Galgvreten 38:1	28 720	4 547	24 173	19 135	17 800		17 800
Område 5 Centrum							
S:t Iljan 10:27, 32:9	24 588	10 903	13 685	18 173	14 200		14 200
S:t Iljan 31:7	1 904	1 487	417	12 592	9 400		9 400
S:t Iljan 37:1-2, 35:2	25 127	10 419	14 708	78 648	58 200	492	58 692
Centrum 24:12	8 969	1 907	7 062	9 154	4 349	2 575	6 924
Galgvreten 27:12	8 376	4 846	3 530	10 417	8 400		8 400
Korsängen 5:4	160 327	63 451	96 877	92 600	73 000		73 000
Område 6 Ytterområden							
Bergvreten 1:36	20 182	12 499	7 682	29 400	23 800		23 800
Gånsta 2:2	27 575	16 233	11 342	30 000	24 600		24 600
Stenvreten 3:38	13 735	4 035	9 701	6 880	5 800		5 800
Rymningen 8:100, 22:10	6 054	3 818	2 235	8 302	6 048		6 048
Rymningen 16:5	28 480	12 133	16 347	18 140	14 540		14 540
Tillinge-Hummelsta 3:7	18 781	8 228	10 553	7 503	6 000		6 000
Tillinge-Myrby 3:6	40 920	17 672	23 248	13 193	10 800		10 800
Område 7 +65-boende							
S:t Iljan 16:6	1 025	197	828	5 929	4 017	77	4 094
Centrum 11:1	163 618	27 959	135 658	145 590	99 000	17 800	116 800
Galgvreten 27:10	145 086	19 271	125 815	39 549	20 435	13 600	34 035
Summa	1 725 753	681 294	1 044 459	1 128 299	862 789	49 832	912 621

FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

Bostadslägenheter	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt antal	Total yta m ²	Medelhyra kr/m ²
Centrum	45	116	70	15	0	246	14 236	1 030
S:t Ilian	3	51	40	5	1	100	6 413	1 159
Galgvreten	56	123	65	16	3	263	15 324	993
Lillsidan	69	196	162	61	19	507	36 883	923
Romberga	43	196	248	43	1	531	36 255	920
Korsängen	15	98	42	6	0	161	11 289	1 102
Radhus								
Kristinagatan	0	16	12	2	0	30	2 211	1 086
Tärbygatan	0	4	5	7	7	23	2 152	1 006
Bergvretsgatan	0	9	10	28	22	69	6 312	933
Lärksoppsgatan	0	10	10	28	20	68	6 244	961
Ytterområden								
Hummelsta	2	20	28	18	2	70	5 460	768
Örsundsbro	8	24	20	12	4	68	4 918	963
Boende +65								
Kryddgården	34	148	31	0	0	213	12 683	1 087
Ljunggården	3	61	0	0	0	64	4 176	1 084
Malin	27	27	0	0	0	54	2 511	1 079
Blockuthyrning regementet								
Stenvreten	32	0	0	0	0	32	1 152	1 398
Romberga	12	32	10	0	0	54	2 883	895
Totalt	349	1 131	753	241	79	2 553	171 101	980

Omsorgsboende	Antal lgh	Total yta
Romberga	40	1 729
Lillsidan	51	3 261
S:t Ilian	5	491
Solgården	18	1 425
Kryddgården	30	2 603
Ljunggården	80	4 356
Totalt	224	13 865

Lägenheter för omsorgsboende hyrs ut på lokalkontrakt och ytan avser både lägenhets-yta samt yta för gemensamma utrymmen så som samlingsrum, matsal, tvättutrymmen och liknande.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2012	2011	2010	2009	2008
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	212	205	201	185	179
Driftnetto kr/kvm	389	394	340	301	335
Avskrivningar enligt plan	33	33	36	35	34
Resultat efter finansiella poster	16,8	11,5	3,2	-1,8	0,7
Fastigheter					
Balansomslutning	1 115	1 112	1 201	1 213	1 216
Bokfört värde, Mkr	1 045	1 074	1 159	1 188	1 128
Lägenheter, antal	2 553	2 569	2 569	2 566	2 565
Lägenheter, yta i kvm	171 102	172 260	172 260	172 156	171 743
Lokaler, yta i kvm	31 649	32 009	32 009	34 809	36 700
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, Mkr	291	275	311	308	308
Soliditet, %	26,1	24,7	25,9	25,4	25,3
Direktavkastning fastigheter, %	7,59	7,49	5,99	5,22	6,21
Skulder till kreditinstitut, Mkr	758	791	831	841	827
Belåningsgrad bokfört värde, %	73	74	72	71	73
Bruttoränta, %	3,8	3,9	3,3	3,2	4,9
Räntebidrag, Mkr	0,0	0,2	0,7	1,1	1,7
Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser, %	0,43	0,66	1,40	3,04	3,18
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	975	949	923	908	886
Anställda, antal	23	24	24	24	23

Definitioner	
Driftnetto:	Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader
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

Den förändrade redovisningsprincipen avseende överavskrivningar på byggnader och markanläggningar har inte påverkat femårsöversikten för 2010, 2009 och 2008 på grund av att detta skulle medföra en alltför stor arbetsinsats.

EHB står för kvalitet, omtanke, service och trygghet
oavsett var i livet du befinner dig.

Rum för livet

