



ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER



ÅRSREDOVISNING
2021

INNEHÅLL

VD har ordet	1
Årets höjdpunkter	2
Snabbfakta	4
Ägardirektiv	6
Styrelse	8
Strategimål	9
Våra medarbetare	10
Vår förvaltning	12
Vår områdesutveckling	13
Vår fastighetsutveckling	14
Förskola Bahcostaden	16
Inflyttning Älvdansen	17
Förnyelse av Västerledstorg	18
Siffror	
Förvaltningsberättelse	20
Kommentarer till våra siffror	23
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	28
Redovisningsprinciper, notapparat, noter	30
Fastighetstabell	39
Underskrifter	40
Revisionsberättelse	41
Granskningsrapport	44

Fotot på omslaget visar EHB:s nyproducerade fastighet på Älvdansen med totalt 163 klimatsmarta bostäder. På taket syns solceller och luftvärmepumpar som tillsammans bidrar till fastighetens energieffektivitet.

VD HAR ORDET



“För ett hållbart Enköping med våra hyresgäster i centrum.”

Vår långsiktiga plan präglas av ett hållbarhetsfokus både ur klimat och socialt perspektiv såväl som ekonomiskt. Vi ska också agera marknadskompletterande där vår ambition att tillskapa nya boendeformer och att expandera i kransort varit i fokus. För att möta framtidens utmaningar och arbeta på ett smart och kostnadseffektivt sätt är vårt interna arbete viktigt där framförallt digitalisering och kundservice är viktiga områden där vi arbetar för att fortsätta ta viktiga steg framåt. Under året har vår första AI-medarbetare börjat hos oss. Vår robot hjälper oss med vår fakturahantering och skapar utrymme för våra andra medarbetare att fokusera på mer krävande uppgifter.

Enköping har under flera år vuxit befolkningsmässigt och 2021 var inget undantag. Vårt projekt på Älvdansen hade inflyttning av första etappen i slutet av året. Här har vi inte bara varit med och utvecklat en ny stadsdel utan också producerat klimatsmarta bostäder med hyresnivåer lägre än vanlig nyproduktion på Enköpingsmarknaden.

I början av året startade Bahcostadens nya, klimatcertifierade, förskola där förskolebarn leker och lär i Bahco industris gamla matsal. Att vara med och skapa förutsättningar för framtiden på en plats som inte bara representerar en del av Enköpings utan världshistoria är ett privilegium och vi är stolta över att driva och utveckla nästa steg av Bahcos industris mark och fastigheter.

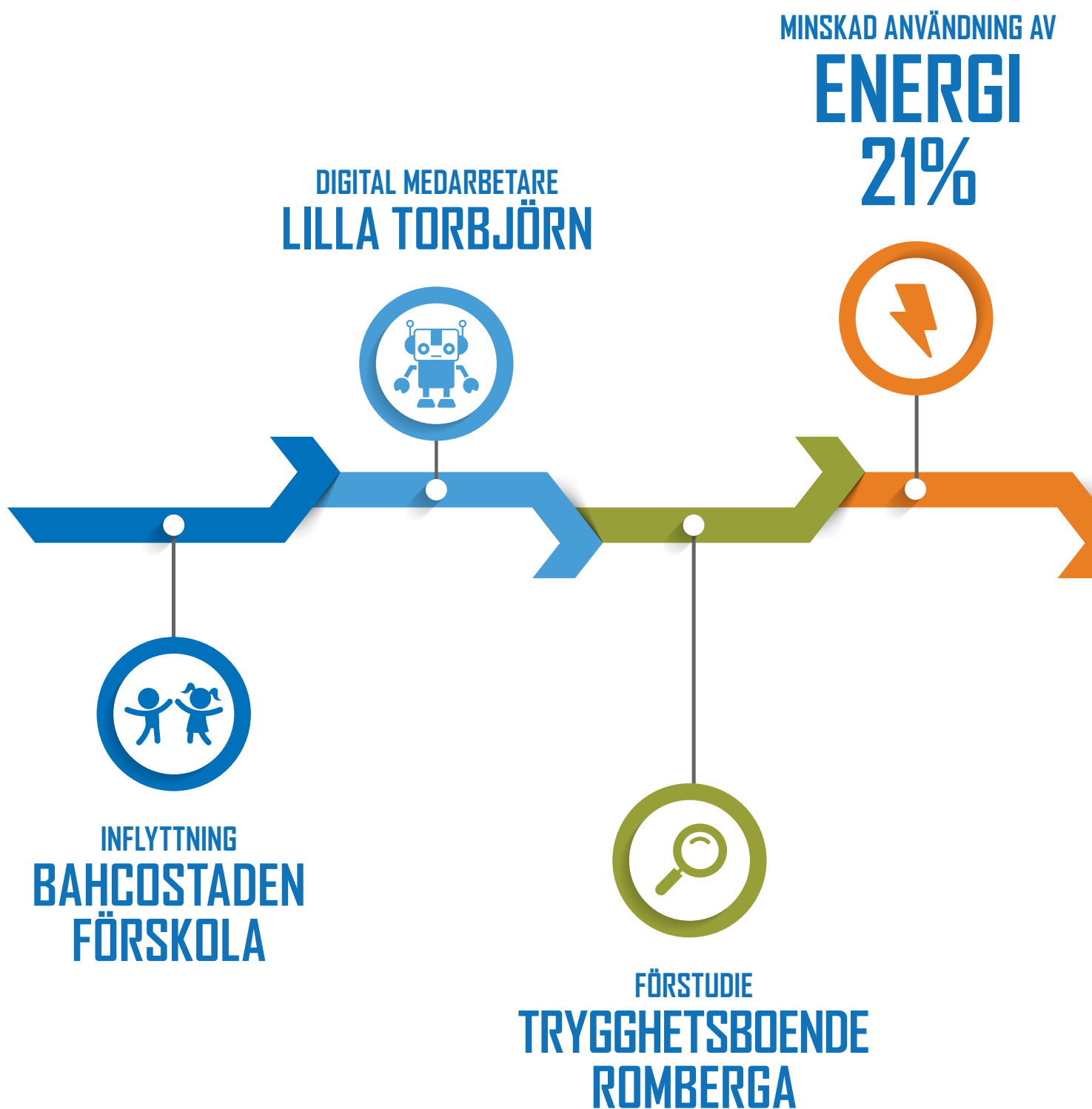
Ett viktigt fokus för EHB är att finnas i hela Enköping. Styrelsens beslut att gå fram med ett köp av Åsundagården i Hummelsta och att där tillskapa trygghetsbostäder känns därför extra roligt och vi ser fram emot att förverkliga planerna under 2022. Även inriktningsbeslutet att konvertera tidigare omvårdnadsboendet i Romberga till uppdaterade och attraktiva trygghetsboenden ska bli riktigt spännande och ett välkommet bidrag i Enköpings bostadsmarknad.

De senaste åren har varit en expansiv period och vi har nu strax under 3 000 bostäder. På tre år har vi mer än fördubblat antalet tecknade kontrakt – från 250 år 2018 till 630 under 2021. Det är glädjande att så många vill bo hos oss och vi vill fortsätta vara en attraktiv hyresvärd för alla.

När vi i skrivande stund efter två år av pandemi går mot en öppning av samhället med färre restriktioner ser vi fram emot att få starta upp fler aktiviteter för våra hyresgäster och inte minst kunna träffas i större utsträckning än vad pandemin tidigare tillåtit. Vi stänger 2021 med stor tilltro till en fortsatt framtida god utveckling och ser fram emot att med gemensam kraft fortsätta arbeta för att vara en hyresvärd som ligger i framkant.

Carina Weir
VD

ÅRETS HÖJDPUNKTER



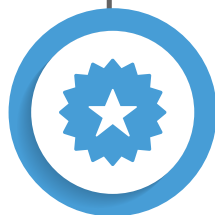
PROJEKTSTART
TRIVSELVÄRDAR



BESLUT
TRYGGHETSBOENDE
HUMMELSTA



PROJEKT ROMBERGA
HALVVÄGS



INVIGNING
VÄSTERLEDSTORG

INFLYTTNING ETAPP 1
ÄLVDANSEN



SNABBFAKTA

ANTAL
BOSTÄDER

2 920

(2833)

NY-
PRODUCERADE
87 st

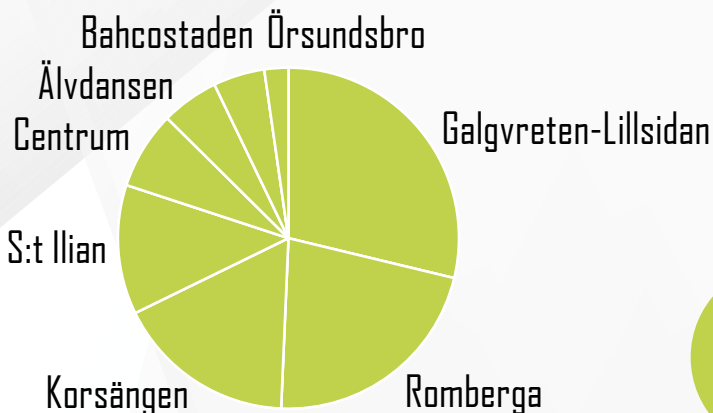
ANTAL UTFÖRDA
ARBETSORDER*

13 706

(10 626)



ANTAL BOSTÄDER
PER OMRÅDE

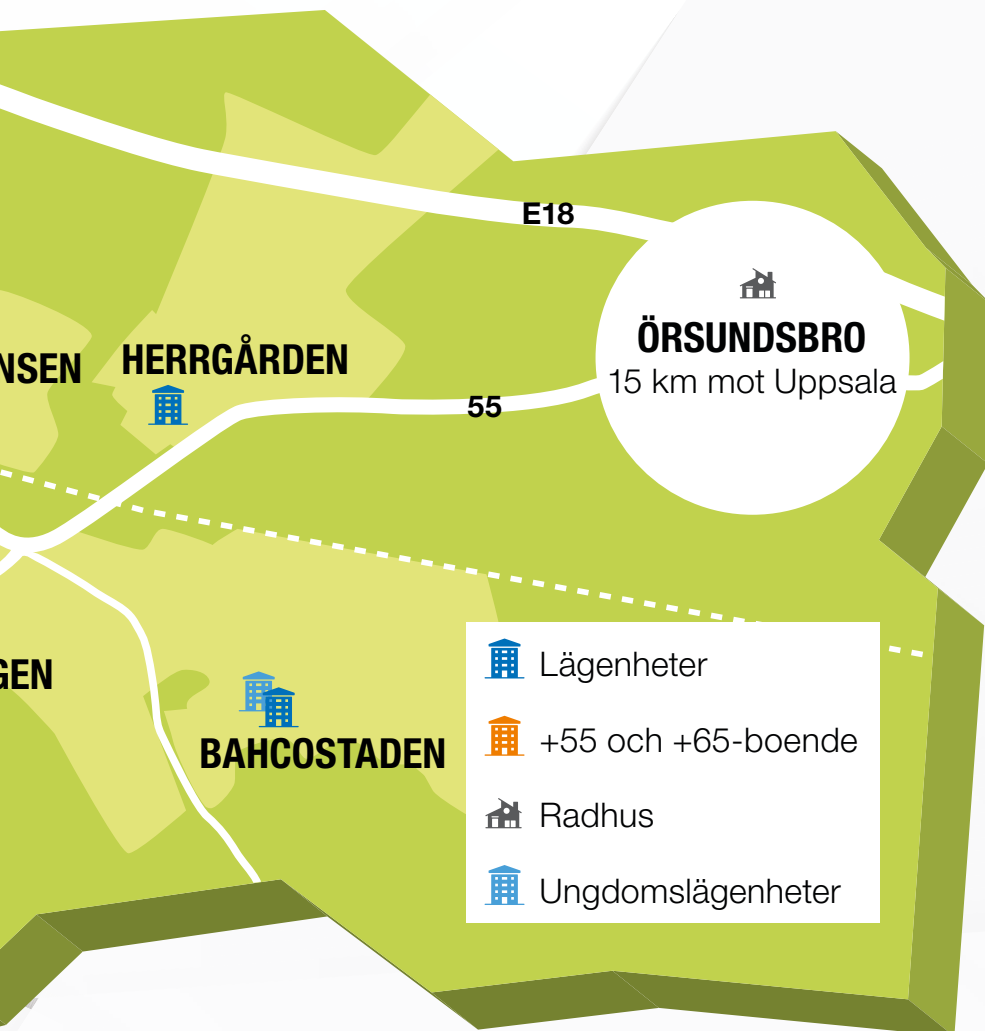


GENOMSnittlig
BOENDETID

6,6år

(6,7år)

LÄNGSTA
57 år



ANTAL FÖRMEDLADE
BOSTÄDER VIA UPPSALA
BOSTADSFÖRMEDELING

630
(520)

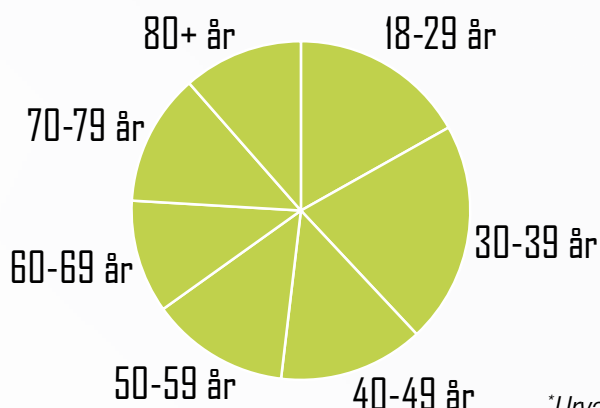
GENOMSnittlig KÖTID
FÖR EN BOSTAD

2,6år
(3,4år)

KORTASTE
0 dagar

LÄNGSTA
33 år

ÅLDERSFÖRDELNING
HYRESGÄSTER



Föregående års siffror i parentes.
*Urvalet skiljer sig från urvalet som gjordes i årsredovisningen för 2020.

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

Ansvar 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 tertialvis 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

STYRELSEN

ORDINARIE LEDAMÖTER

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

ERSÄTTARE

- Lars-Peter Swärdh (M) Ersättare
- Karolina Mark (L) Ersättare
- Yahie Cabdirahman Cali (S) Ersättare
- Helena Proos (S) Ersättare
- Rickard Daxner (SD) Ersättare

LEKMANNAREVISORER

- Tony Forsberg (S) Lekmannarevisor
- Bengt-Åke Gelin (M) Lekmannarevisor



“Under året har styrelsen tagit viktiga beslut om nyetablering i kransort och samtidigt har organisationen fortsatt sitt gedigna hållbarhetsarbete för att stå starka för framtiden.”

Elisabeth Norman, Styrelseordförande

STRATEGIMÅL

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



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 klimat-neutralt 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 fastighets-system 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 2**
- Uppfyllt under år 2
 - På god väg under år 2
 - En bit kvar under år 2

VÅRA MEDARBETARE

Det är många olika delar som måste fungera och skötas för att vi ska kunna erbjuda boenden som ligger i linje med vår vision och för att följa och uppfylla våra ägar-direktiv. Det kräver att vi har expertis inom flera områden och att vi samarbetar tvärfunktionellt inom organisationen. Här nedan presenteras de yrkesroller som finns i bolaget och några exempel på vad de arbetar med.

BOSOCIALSAMORDNARE

Håller i välkomstbesök, bostads-besiktningar och visningar.

BOVÄRD

Arbetar med den dagliga skötseln och driften.

BYGGPROJEKTLEDARE

Driver underhållsprojekt och nyproduktionsprojekt.

DRIFTTEKNIKER

Optimerar drift av fastigheter och underhåller driftcentraler.

EKONOM

Arbetar med hyresaviseringar, bokföring, bokslut, fakturering och löner.

EKONOMI- & KUNDSERVICECHEF

Huvudansvarig för att bolaget har en stabil ekonomi. Ansvarar även för kundservice.

ENERGISAMORDNARE

Optimerar energianvändningen vid nyproduktion och i vårt befintliga bestånd.

FASTIGHETSINGENJÖR

Optimerar fastigheternas tekniska system, ansvarar för besiktningar och myndighetskrav.

FASTIGHETSCHEF

Övergripande ansvarig för den långsiktiga förvaltningen.

FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF

Övergripande ansvarig för byggprojekt och utveckling av våra fastigheter.

FÖRVALTNINGSCHEF

Driver det strategiska arbetet med våra långsiktiga förvaltningsplaner.

INKÖPSANSVARIG

Gör upphandlingar enligt LOU, lagen om offentlig upphandling.

IT- & DIGITALISERINGSANSVARIG

Driver och utvecklar bolagets digitala transformation.

KOMMUNIKATIONSANSVARIG

Driver strategiska och operativa kommunikations- och marknadsfrågor.

KUNDVÄRD

Har hyresgästkontakt via e-post, telefon och reception samt sköter uthyrning.

MARKVÄRD

Sköter om våra utemiljöer året runt.

OMBYGGNADSSAMORDNARE

Planerar och har kontakt med hyresgäster i samband med ombyggnationer.

OMRÅDESCHEF

Övergripande ansvarig för förvaltningen i ett område.

OMRÅDESUTVECKLARE

Arbetar med social hållbarhet och trygghet.

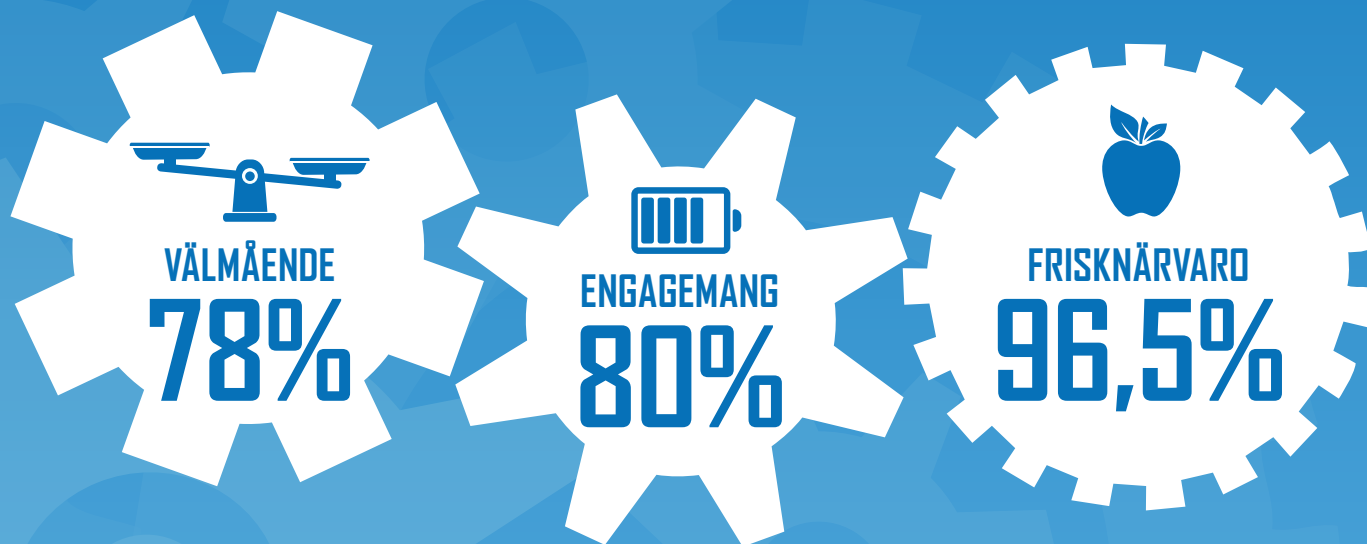
REPARATÖR & SNICKARE

Åtgärdar olika typer av serviceanmälningar hemma hos våra hyresgäster och i våra fastigheter.

TRIVSELVÄRD

Ger hyresgäster information och håller det rent och snyggt i området.

43 MEDARBETARE - VARAV 15 KVINNOR & 28 MÄN

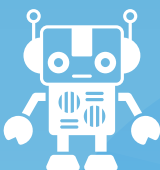


MEDARBETARUNDERSÖKNINGAR

Ett av EHB:s strategimål är att erbjuda en bra och attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs och utvecklas. I våra medarbetarundersökningar där medarbetarna anonymt kan dela med sig av hur de upplever sin arbetssituation anger 80 procent att de känner engagemang i sitt arbete och 78 procent upplever att det är bra balans mellan arbete och fritid.

DIGITAL MEDARBETARE

Vår digitala medarbetare, roboten Lilla Torbjörn, utför ett flertal repetitiva administrativa arbetsuppgifter och avlastar våra medarbetare inom områden som rör bland annat ekonomi, energi, register, statistik och rapporter.



OMNIA - DAGLIG VERKSAMHET

Fjärde året i rad 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 till vissa funktionshindrade (LSS). EHB samarbetar med två företagsgrupper från Omnia som hjälper oss med bland annat skötsel av våra utemiljöer och fastigheter.

SOMMARJOBBARE & PRAKTIKANTER

Vi tog emot 8 sommarjobbare födda 2003-2005 som under ett par veckor fick prova på att arbeta med den utvändiga fastighetsskötseln.

Under året har även praktikplatser erbjudits för yrkeshögskoleutbildningar inom trädgårdsskötsel och fastighetsförvaltning.



VÅR FÖRVALTNING

INSATSER FÖR ÖKAD TRYGGHET

Som en del av vårt arbete för trygg boendemiljö installerar vi passersystem i etapper i beståndet. Under 2021 installerades detta på Bergsgatan 24-78 och Fabriksgatan 1-5. I samband med detta installerade vi även digitala trapphus-tavlor med tvättstuge- och bastubokning. I samband med detta fick även källargångar närvarostyrd belysning och hissar ny belysning.

Vi har även påbörjat installation av digitala trapphus-tavlor på Lillsidan.

På Torggatan har bostädernas ytterdörrar bytts ut till säkerhetsdörrar.

LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL

På Stenfalksgränd och Tornfalksgränd har vi bytt ut 5 hissar. På Lillsidan återstår det att byta ut 3 hissar vilket är planerat att utföras under 2022, därefter är det planerade fastighetsunderhållet kring hissar på Lillsidan slutfört.

På Verkstadsvägen i Örsundsbro har vi genomfört markarbeten och tagit bort gamla buskar och planteringar och ersatt dessa med nya.

Buskage har tagits bort och ersatts av ett enhetligt staket längs med Tärbygatan.

På Bergsgatan har carportar blivit om-målade.

EFFEKTIVARE DRIFT

På Kryddgården, Skolvägen 5-31 och Verkstadsvägen har vi installerat temperaturgivare i varje bostad vilket ger oss möjlighet att finjustera våra system så att alla bostäder får en bra inomhusmiljö och fastigheten energieffektivare drift.

Vi har monterat digitala kallvattenmätare i undercentraler på Skolvägen 5-31 och Verkstadsvägen. På Verkstadsvägen har vi även monterat nya fördelningslådor till fjärrvärmern.

På Skolvägen 33-39 har fönsterbyten genomförts i bostäderna.

Vi har startat ett pilotprojekt på Skolvägen 33-39 och Tärbygatan. Projektet innebär applicering av adaptiv justering av värmekurvan utifrån 3 faktorer; väderprognos, utomhustemperaturgivare och inomhustemperaturgivare i bostäder. På det sättet kan värmeförbrukningen som redan finns i bostäderna utnyttjas och på så sätt spara energi.

Utöver de ovannämnda åtgärderna har vi även vidtagit energieffektiviserande åtgärder genom Rombergaprojektet som omfattar nästan 700 bostäder.



VÅR OMRÅDESUTVECKLING

TRIVSELVÄRDAR

I november utökade vi arbetsgruppen på Sadelmakaren och Korsängen med två trivselvärdar. Trivselvärdarnas uppgift är att öka vår närvaro i bostadsområdet och informera de boende om bland annat avfallssortering och trivselregler. De hjälper även till med att hålla det rent och snyggt runt miljöstationer, gårdar och trapphus.

SKRÄPPLOCKARDAGAR

Tillsammans med våra hyresgäster plockade vi skräp i utemiljöer och natur. Det var bra uppslutning och alla som deltog bjöds på fika och tipspromenad.



Delar av arbetsgruppen för bostadsområdet Korsängen står på innergården till Sadelmakargatan 4-28. Från vänster Bosocialsamordnare Hanna, Reparatör Abbas, Trivselvärdarna Nisrin och Habon samt Områdeschef Kari.



Under skräpplockardagarna gjorde vi och våra hyresgäster en gemensam insats med att plocka skräp i utemiljöerna och naturen omkring. Från vänster Områdeschef Christer, Bovård Jeanette tillsammans med några av våra sommarjobbare.

FRITIDSAKADEMIN

Projektet Fritidsakademin som startades upp under 2020 förlängdes under 2021. Konceptet har under året även startats upp i flera städer. Projektet i Enköping drivs av EHB, Medborgarskolan, Hyresgästföreningen samt RF-SISU och finansieras av Delmos, Delegationen mot segregation. Fritidsakademin erbjuder mötesplatser för

alla över 16 år och anordnar olika typer av kostnadsfria aktiviteter och föreläsningar. EHB:s förhoppning är att projektet kommer att leda till boendeutveckling i form av trivsamma boendemiljöer, ett ökat boinflytande samt ett långsiktigt samarbete mellan olika organisationer för att driva den sociala hållbarhetsfrågan framåt i Enköping.

ÖPPEN AKTIVITET

Öppen aktivitet är ett samarbete mellan Enköpings Hyresbostäder, Enköpings kommun, föreningslivet och företag. Samarbetet har funnits sedan 2018. Öppen aktivitet vill sänka trösklarna till föreningslivet genom att erbjuda spontana och roliga tillfällen att prova på olika aktiviteter. Öppna aktiviteter är alltid gratis och det krävs inga förkunskaper att delta. Barn och ungdomar mellan 9 och 15 år fick under totalt 20 veckor samt under höst- och jullov möjlighet att prova på bland annat handboll, fotboll, basket, boxning och dragkamp.

Under 2021 erbjöds en blandning av digitala och platsbundna aktiviteter och föreläsningar varav ett flertal inom tema hållbarhet; källsortering, biogas, balkongodling, cirkulär ekonomi och Agenda 2030. I tre av våra större bostadsområden fick även våra hyresgäster chansen att prova på odling i pallkrage.

VÅR FASTIGHETSUTVECKLING

UTVECKLING AV BOENDEFORMER

Arbetet med att utreda möjligheterna att tillföra boendeformen trygghetsbostäder till EHB:s bestånd har resulterat i att bolaget har lämnat in förslag till Enköpings kommun på köp av fastigheten Åsundagården i Hummelsta som tidigare fungerat som omvårdnadsboende. Styrelsen har även gett bolaget i uppdrag att genomföra en förstudie och projektering för möjligheten att skapa trygghetsbostäder i en av EHB:s fastigheter i Romberga. Resultat och beslut väntas ske under 2022.

FLER HYRESBOSTÄDER MED LÄGRE HYRA

Under 2021 tillförde EHB ytterligare 87 hyresbostäder till Enköpings bostadsmarknad genom den första etappen i Älvdansen. Ytterligare 76 hyresbostäder tillförs under 2022 i den andra etappen. EHB:s nyproduktion i Älvdansen beviljades investeringsstöd vilket resulterar i lägre hyresnivåer.

TON CO₂
-34

ELPRODUKTION VIA SOLCELLER

På ungdomsbostädernas tak i Bahcostaden sitter solceller som under året producerade 30 230 kWh el, vilket täckte behovet för fastighetsdelen för hela kvarteret Skiftnyckeln. Totalt har anläggningen hittills producerat 63 750 kWh el, vilket motsvarar en total besparing på 34 ton CO₂ eller 874 träd.

MINSKAD MILJÖPÅVERKAN

ENERGI
-21%

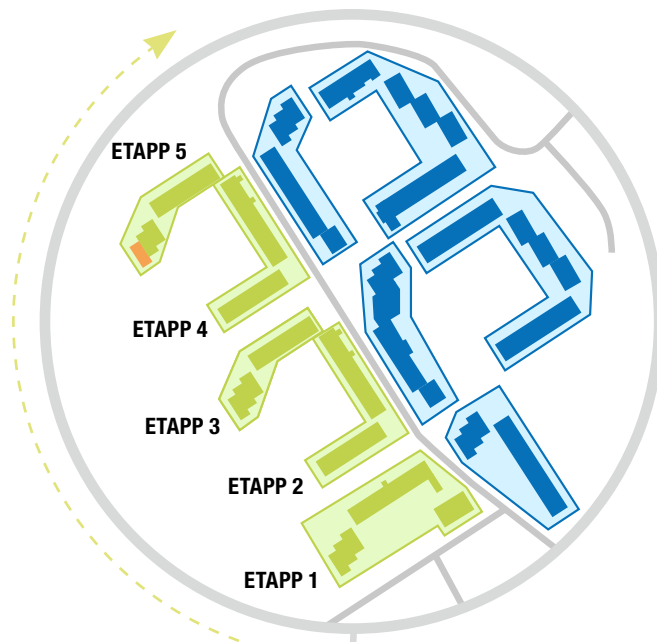
2018 gick EHB med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. 190 bolag med sammanlagt 790 000 bostäder har hittills anslutit sig. Målet är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskat med 30 procent (räknat från år 2007). EHB har hittills minskat energianvändningen med 21 procent.

HALVVÄGS MED ETT HÅLLBART ROMBERGA

Renoveringsprojektet i Romberga har fortlöpt enligt plan. Under året slutfördes etapp 4 och större delen av etapp 5. När sista återflytten sker för etapp 5 under våren 2022 är samtliga bostäder med ojämna gatunummer på Rombergsgatan färdigrenoverade. Bostadsområdet är uppdelat i 10 etapper och beräknas ta totalt 7 år att slutföra och berör nästan 700 hushåll.

Utöver att renovera kök och badrum installerar vi ett nytt ventilationssystem, individuell mätning och debitering av varmvatten, temperaturläsnare i alla bostäder, byter vatten- och avloppsstammar, inför ett elektroniskt passersystem i portar, soprum samt tvättstuga och renoverar hissen i de hus där det finns.

Efter renoveringen förväntas energiförbrukningen minska med minst 20 procent. Uppföljningsfigurer för Rombergsgatan 19-39, etapp 2 och 3 som består av tre låghus och ett höghus, visar att energiprestandan förbättrats med drygt 23 procent efter renoveringen.





FÖRSKOLA I BAHCOSTADEN

Området där Bahco industri tidigare hade sin verksamhet har förvandlats till att utgöra en del av den nya stadsdelen Bahcostaden. Bahcos byggnader har bevarats och fått nya funktioner såsom bostäder, verksamheter och förskola!

ETT KVARTER MED HISTORIA

I Bahcostaden, som är en av Enköpings nyare stadsdelar, äger och förvaltar EHB kvarteret Skiftnyckeln.

Kvarteret består av ett flertal byggnader med för orten kulturhistoriska värden som EHB har bevarat genom varsamma renoveringar.

Med kvarteret tillförde EHB totalt 146 hyresbostäder varav 58 ungdomsbostäder till bostadsmarknaden samt ett antal lokaler som hyrs ut till olika typer av verksamheter.

2019 startade arbetet med att omvandla den gamla matsalen till en modern förskola och i början av 2021 öppnade förskolan sin verksamhet med 6 avdelningar för totalt 150 barn.

MED OMTANKE FÖR FRAMTIDEN

Byggnaden som tidigare inhytte den gamla matsalen och nu en modern förskola har certifierats enligt miljöbyggnad silver. Utöver de krav som ställs genom lagar har

EHB genomfört särskilda anpassningar för barnen och personalen som vistas i lokalerna vad gäller solskydd, ljudmiljö och ventilation.

Fastighetselen försörjs av EHB:s egna solceller som är installerade på taket på byggnaden som var det tidigare huvudkontoret.





INFLYTTNING I ÄLVDANSEN

Byggnationen i Älvdansen av EHB:s 163 svanenmärkta hyresbostäder slutfördes under året enligt plan. I juni 2019 togs första spadtaget och vid månadsskiftet oktober/november 2021 flyttade de första hyresgästerna in!

MED MILJÖN I FOKUS

Till EHB:s fastigheter i Älvdansen har ett miljövänligare alternativ till betong använts som är baserat på slaggprodukter.

På taket finns solceller installerade och elen som de producerar används till fastighetsel, energiåtervinning samt produktion av varmvatten och värme via värmepumpar.

Det finns även parkeringsplatser med laddstolpe för elbil.

Med den tydliga gröna profilen har projektet beviljats så kallat Gröna lån som ger väsentligt lägre lånekostnader.

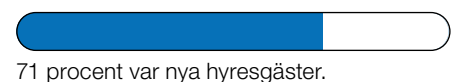
LÄGRE HYROR

Ett av projektets övergripande mål har sedan start i september 2017 varit att bygga med statligt investeringsstöd samt att erhålla bidragets extra stöd för energi-effektivisering.

Länsstyrelsen meddelade i januari 2021 att EHB:s projekt beviljades stöd med totalt 66,3 miljoner kronor. Kostnaden för projektet före investeringsstödet uppskattas till cirka 305 miljoner kronor. Stödet innebär en väsentlig skillnad i månadshyra. Normhyra efter förhandling med Hyresgästföreningen blev 1 450 kr/kvm.

KORTA KÖTIDER

Förmedlingen av bostäderna startade under våren 2021 och samtliga bostäder fick tecknade kontrakt under 2021. Den genomsnittliga kötiden låg på 1,6 år med den kortaste på 0 dagar och längsta på 11 år.



En Svanenmärkt nyproducerad bostad med 2 rum och kök på 54,5 kvm med ekparkett på golv i alla boytor, induktionsspis, helkaklat badrum med klinker på golv och balkong har en hyresavgift på 7 515 kr/mån.

FÖRNYELSE AV VÄSTERLEDSTORG

I slutet av november kunde alla för första gången se det färdigställda resultatet från dialogerna och planerandet som pågått kring förnyelsen av Västerledstorg. Det firade vi genom att bjuda in Enköpingsborna till en stämningsfull invigning!

VI VIDAREUTVECKLAR TORGET TILLSAMMANS MED BESÖKARE, BOENDE OCH VERKSAMHETER!

Ända sedan EHB köpte Västerledstorg 2017 har arbetet kring vidareutvecklingen av platsen tydligt präglats av dialoger mellan EHB, besökare, boende och verksamheter. De första synpunkterna som lyftes upp var önskemålet att öppna upp torget för att skapa insyn och därigenom öka tryggheten. För att möjliggöra detta arbetade vi tillsammans med bland andra Enköpings kommun för att kunna flytta fritidsgården V-boden

från dess tidigare lokaler på torget. Detta genomfördes i slutet av 2019 och de gamla lokalerna som fritidsgården hade innan flytten revs. Därefter fortsatte vi dialogen med boende och verksamheter kring vad nästa steg för torget skulle bli. Många önskade sig fler sittplatser, plats för lek och aktiviteter och möjlighet att arrangera event som loppis. Under våren 2021 togs ett par förslag fram varav ett av förslagen genomfördes under hösten.

Under våren 2022 färdigställs torget med bland annat fler planteringar och målning av spelbräde på scenen samt motivmålning på jalousier.

Torget kommer efter detta vidareutvecklas ytterligare tillsammans med en referensgrupp. I referensgruppen arbetar vi tillsammans med verksamheter och besökare för att göra torget till en uppskattad levande mötesplats.





EN SCEN

FLER
SITT-
PLATSER

PLATS FÖR
LOPPIS & FOOD-
TRUCKS



FLER
FÄRGINSLAG



FLER VÄXTER

PLATS
FÖR LEK &
AKTIVITETER



VÄLBESÖKT INVIGNING

Under invigningen som hölls i slutet av november bjöds besökarna på fika och uppskattad underhållning med Abbe Trollkarl. Svenska kyrkan Enköping bjöd på stämningsfull sång från scenen och publiken tog plats på de nya sittmöblerna.

Spelet Twister och ett pingisbord bjuder in till aktivitet och utmaningar! Planteringskärlen bidrar med färg och grönska efter säsong.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, 556054-7050, med säte i Enköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Bolaget äger och förvaltar vid årets slut 2 920 lägenheter på 185 203 kvm samt 45 708 kvm lokaler, inklusive blockförhyrda bostäder. Genom att äga ett bostadsföretag kan Enköpings kommun medvetet och aktivt agera på bostadsmarknaden och därmed bidra till kommunens utveckling.

Årsredovisningen är upprättad i svenska tusentals kronor, Tkr.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	298	283	278	276	265
Driftnetto kr/kvm	566	537	540	516	504
Avskrivningar enligt plan	64,5	51,5	52,5	47,7	44
Resultat efter finansiella poster	8,4	28,8	104	25,7	32
Fastigheter					
Balansomslutning, Mkr	2 788	2 658	2 335	2 073	2 020
Bokfört värde Fastigheter och mark inklusive pågående, Mkr	2 641	2 553	2 228	2 057	1 898
Lägenheter, antal	2 920	2 833	2 691	2 752	2 716
Lägenheter, yta i kvm	185 203	181 181	174 997	184 609	181 904
Lokaler (inklusive blockförhyrda bostäder), yta i kvm	45 708	37 232	39 846	40 077	39 698
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, exklusive övervärde fastigheter, Mkr	573	552	514	409	386
Soliditet, %	20,5	20,7	22,0	19,7	19,1
Direktavkastning fastigheter, %	5,76	6,30	6,35	6,81	7,37
Skulder till kreditinstitut, Mkr	2 090	1 980	1 710	1 582	1 542
Belåningsgrad bokfört värde, %	79	78	77	77	81
Bruttoränta, %	0,78	1,02	1,38	1,69	1,82
Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser, %	0,91	2,20	1,3	0,73	0,62
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 282	1 253	1 201	1 128	1 111
Anställda, antal	43	42	41	38	38

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

Hysesbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser: Hysesbortfall delat med totala intäkter i procent

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

Anställda: Fast anställda i genomsnitt

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Nyproduktion av lägenheter i området Älvdansen har fortgått under året och inflytt gjordes i 87 lägenheter i november 2021.

Stamreoveringsprojektet i Romberga har fortsatt under året med etapp 4 och del av etapp 5. Projektet är ett partneringsprojekt som kommer att pågå under en längre tid uppdelat i flera etapper.

Covid-19 har under året haft en fortsatt stor påverkan på världen och bolaget. Det har inneburit fortsatta utmaningar för bolagets olika verksamhetsområden, men också inneburit tillfälle att utveckla tjänster till kund. En effekt av pandemin har också varit att moderna arbetssätt fått sig en skjuts framåt bland medarbetarna med digitala hjälpmedel och ökad mobilitet. Detta för att förebygga och bidra till minskad smittspridning.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

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

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

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

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

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I början av 2022 är det inflyttning i de sista 76 nyproducerade lägenheterna av totalt 163 st lägenheter i området Älvdansen som producerats med investeringsstöd.

Ett styrelsebeslut togs under hösten 2021 att förvärva fastigheten Tillinge Hummelsta 7:2, Åsundagården. Enligt gällande ägardirektiv skall "bolaget medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun" och "erbjuda ett varierat utbud av bostäder för olika faser i livet". Planen är att ställa om byggnaden till ett trygghetsboende vilket ligger i linje med detta. Tillträde och byggstart förväntas ske under 2022.

Stamreoveringsprojektet i Romberga rullar på framåt med etapp 5 och etapp 6 under året. Projektet innehåller flera olika åtgärder för att lyfta området med stamreovering och underhåll inklusive energieffektivisering för att möta framtida utmaningar inom miljö och klimat. Ett trygghetsboende projekteras på Rombergsgatan 30-40 med cirka 30 bostäder.

De långsiktiga effekterna av den globala pandemin som drabbat hela samhället under de senaste två åren är ännu svåra att överblicka och vi följer utvecklingen.

Väsentlig risk finns angående osäkerheten på den finansiella marknaden. Där hanteras risk för framtida räntehöjningar i finanspolicy som reglerar att inte betydande volymer förfaller samtidigt. För att möta risk för social oro i våra områden arbetar vi med trygghetskapande åtgärder, trygghetsvårdar och aktiviteter för våra hyresgäster inom ramen för Öppen aktivitet. Risk för korruption och mutor finns beskrivna i våra policy och uppmärksammas i vårt värdegrundsarbete. Som en följd av den lagstiftningsändring som skett för visselblåsare kommer bolaget att uppdatera riktlinjer och även införa en extern visselblåsfunktion.

ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

SKULDHANTERING

Målsättningen är att inom befintliga risklimiten 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.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	396 849
Årets resultat	9 288
Summa	406 137
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
till aktieägaren utdelas	-15 354
att balansera i ny räkning	421 491
Summa	406 137

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

KOMMENTARER TILL VÅRA SIFFROR

RESULTATRÄKNINGEN

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 8,5 Mkr jämfört med 28,7 Mkr för 2020. Resultatet ger en vinstmarginal på 2,83 %. Räknar man bort jämförelsestörande poster enligt ägardirektivet, det vill säga nedskrivningen på 25 Mkr, blir vinstmarginalen 11,2 %. Med ett treårsperspektiv ger det ett snitt på 10,1 % vilket ligger i linje med ägarens krav.

Bolagets hyresintäkter ökade med 15,4 Mkr vilket dels beror på årets hyreshöjningar och dels på uthyrning av etapp 1 av nyproduktionen i Älvdansen.

Driftkostnaderna har ökat med 9,4 Mkr. Förändringar av ENA Energi AB:s taxsystem och en kallare vinter under 2021 än 2020 har gett utslag på kostnadssidan. Kostnader för vattenskador har återigen ökat.

Kostnader för underhåll av bolagets fastigheter uppgick till 30,8 Mkr. Vårt inre underhåll av våra fastigheter som bland annat målning, byte av golv, utbyte av vitvaror är en stor del av kostnaden av totalt underhåll. För 2021 uppgick kostnaden för inre underhåll till 10,8 Mkr.

Utöver det som syns i årets resultat har 102 Mkr upparbetats i stamreoveringen under de olika etapperna av renoveringsprojektet i Romberga.

Personalkostnaderna ligger på 27,2 Mkr jämfört med 25,3 Mkr föregående år, skillnaden beror främst på att inga tjänster varit vakanta under året, samt utökning med en tjänst inom förvaltning. Övriga förvaltningskostnader har ökat med 800 Tkr och där ligger den enskilt största skillnaden på helårseffekten av kostnaden för ett modernt fastighetssystem.

Avskrivningarna har ökat med 13 Mkr jämfört med föregående år på grund av nyproduktion och renoveringar. En nedskrivning på 25 Mkr på en fastighet har bedömts nödvändig efter resultat av marknadsvärderingar.

De finansiella posterna, räntekostnaderna, har minskat under perioden med 4,4 Mkr trots ökad lånevolym. De gröna lånen för nyproduktionen på Älvdansen är fullt utnyttjade.

Koncernbidrag har erhållits med 15,4 Mkr.

KOMMENTARER TILL VÅRA SIFFROR

BALANSRÄKNINGEN

Bolagets balansomslutning uppgår till 2 788 Mkr vilket är en ökning med 130 Mkr jämfört med 2020. Ökningen beror främst på att bolaget under året har investerat 176 Mkr i anläggningstillgångar såsom byggnader, inventarier samt ny- och ombyggnationsprojekt. Framförallt byggandet av bostäder på Älvdansen samt renoveringsprojektet i Romberga har tagit stora resurser.

Av- och nedskrivning har gjorts med 89,5 Mkr. Tillsammans ger det en nettoökning avseende anläggningstillgångar på 86,8 Mkr.

De långfristiga skulderna har ökat med 110 Mkr.

Den synliga soliditeten uppgår vid årets utgång till 20,5 procent. I en marknadsvärdering i Datscha har bolaget utgått ifrån ett avkastningskrav i det övre spannet för fastigheterna och det finns då ett bedömt övervärde i fastigheterna på cirka 1 016 Mkr.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Saldo
Ingående balans 2021-12-31	7 430	124 125	371 773	25 076	528 405
Vinstdisposition bolagsstämma			25 076	-25 076	0
Utdelning					
Årets vinst				9 288	9 288
Vid årets utgång	7 430	124 125	396 849	9 288	537 693

Koncernbidrag har erhållits med 15 354 Tkr via resultaträkningen.

KASSAFLÖDET

Kassaflödet från den löpande verksamheten ger 50,8 Mkr. Investeringar har påverkat med 176,3 Mkr. En nyupplåning har gjorts med 110 Mkr. Ett koncernbidrag från ENA Energi AB har erhållits med 15 354 Tkr.

RESULTATRÄKNING

Tkr		2021	2020
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	Not 2, 4	298 323	282 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 479	319
		299 802	283 241
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	Not 5	-98 433	-89 056
Underhållskostnader		-30 818	-40 851
Fastighetsskatt		-6 332	-5 757
Avskrivningar enligt plan	Not 9	-63 844	-50 802
Övrigt			-
		100 375	96 774
BRUTTORESULTAT			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 7, 8	-40 458	-37 517
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-25 654	-318
		34 263	58 941
RÖRELSERESULTAT			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-38
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	262	307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-26 053	-30 431
		8 475	28 781
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
Bokslutsdispositioner	Not 12	15 354	12 947
		23 829	41 728
RESULTAT FÖRE SKATT			
Skatt på årets resultat	Not 13	-14 541	-16 652
		9 288	25 076
ÅRETS RESULTAT			

BALANSRÄKNING

Tkr		31/12 2021	31/12 2020
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram	Not 14	1 545	1 957
		1 545	1 957
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 15	2 270 051	1 861 774
Inventarier, verktyg och installationer	Not 16	704	883
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	Not 17	369 911	690 815
		2 640 666	2 553 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 18, 19	40	40
		40	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 642 251	2 555 469
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 719	3 749
Fordringar hos koncernföretag		128 747	88 253
Aktuell skattefordran		4 872	5 360
Övriga fordringar		3 358	826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 263	4 088
		145 959	102 276
Kassa och bank		126	224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		146 085	102 500
SUMMA TILLGÅNGAR		2 788 336	2 657 969

Tkr		31/12 2021	31/12 2020
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		396 849	371 773
Årets resultat		9 288	25 076
		406 137	396 849
SUMMA EGET KAPITAL		537 692	528 404
Avsättningar	<i>Not 21</i>	44 962	30 177
Uppskjutna skatter		44 962	30 177
SKULDER			
Långfristiga skulder	<i>Not 22</i>	2 090 000	1 980 000
Övriga skulder till kreditinstitut		2 090 000	1 980 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 647	23 329
Skulder till koncernföretag		38 464	34 498
Övriga kortfristiga skulder		1 021	1 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 23</i>	43 550	60 169
		115 682	119 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 788 336	2 657 969

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 264	58 902
Avskrivningar och nedskrivningar	89 498	51 022
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	<i>Not 24</i>	-1 138
	123 762	108 786
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	262	307
Erlagd ränta	-26 506	-30 586
Betald inkomstskatt	732	59
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	98 252	78 569
Förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)	-44 178	12 875
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	-3 247	2 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 827	93 630
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-1 957
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-176 279	-376 038
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	1 176
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	162
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-176 279	-376 657
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	110 000	270 000
Erhållna koncernbidrag	15 354	12 947
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-74
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	125 354	282 872
Årets kassaflöde	-99	-155
Likvida medel vid årets början	224	380
Likvida medel vid årets slut	<i>Not 25</i>	224
Förändring av likvida medel	-99	-155



TÄRBYGATAN

På Tärbygatan finns några av våra centralt belägna radhus. De byggdes 1982 och det finns totalt 23 bostäder. Under året togs gamla buskar bort som ersattes av ett enhetligt staket.

REDOVISNINGSPRINCIPER, NOTAPPARAT OCH NOTER

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

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VÄRDERINGSPRINCIPER M.M.

INTÄKTER

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

INKOMSTSKATTER

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

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

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

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

FORDRINGAR

Fordringar med förfalldag 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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, uttrangeras 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
Restpost	50
Markanläggningar	30
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

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

NEDSKRIVNINGAR FASTIGHETER

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

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

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

Not 2 - HYRESINTÄKTER

<i>Hyresintäkter netto per rörelsegren</i>	2021	2020
Bostäder	233 360	221 409
Lokaler	58 268	54 163
Garage och P-platser	6 767	6 533
	298 395	282 105
Övriga ersättningar	1 847	2 000
Boenderabatter	-421	-458
Underhållsrabatter	-7	-9
Övriga rabatter	-1 491	-716
SUMMA NETTOHYRA	298 323	282 922

Not 3 - ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Realisationsvinster försäljning fastighet	-	-1 176
Övrigt	1 479	1 495
SUMMA	1 479	319

Not 4 - KONCERNFÖRETAG

Uppgifter om moderföretaget

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

<i>Inköp & försäljning mellan koncernföretag</i>	2021	2020
Inköp	42 455	36 891
Försäljning	42 506	42 799
Finansiella poster	8 542	8 313

Not 5 - DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskötsel och städkostnader	12 931	12 611
Reparationer	11 038	11 869
Taxebundna kostnader	31 122	29 227
Uppvärmning	34 199	27 023
Övriga driftskostnader	9 161	8 335
	98 433	89 065

Not 6 - ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

<i>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</i>	2021	2020
Revisionsuppdrag	475	534
Skatterådgivning	11	36
Övriga tjänster	12	17
	498	587

Not 7 - OPERATIONELL LEASING - LEASETAGARE

Framtida minimileaseavgifter avseende icke

uppsägningsbara operationella leasingavtal:

	2021	2020
Inom ett år	689	797
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	500	271
SUMMA	1 189	1068
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 375	1 467

Not 8 - ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

<i>Medelantalet anställda</i>	2021	2020
Kvinnor	15	13
Män	28	29
	43	42

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

Löner och andra ersättningar, styrelse, VD och ledningspersonal	4 498	4 225
Sociala kostnader styrelse, VD och ledningspersonal	1 322	1 429
Pensionskostnader styrelse, VD och ledningspersonal	743	715
Löner och andra ersättningar övriga anställda	14 649	13 706
Sociala kostnader övriga anställda	4 893	4 378
Pensionskostnader övriga anställda	1 113	878
SUMMA	27 219	25 331

För verkställande direktören gäller 18 månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning.

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

<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>	2021	2020
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	412	103
Byggnader och Mark	60 017	48 136
Markanläggningar	3 827	2 666
Maskiner och andra tekniska anläggningar	242	214
	64 498	51 119
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Nedskrivning av fastighet	25 000	-
SUMMA	89 498	51 119

Not 10 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Ränteintäkter, övriga	262	307
SUMMA	262	307

Not 11 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Räntor på fastighetslån	17 493	22 086
Kommunal borgensavgift	8 542	8 307
Övriga finansiella kostnader	18	38
SUMMA	26 053	30 431

Not 12 - BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021	2020
Erhållet koncernbidrag	15 354	12 947
SUMMA	15 354	12 947

Not 13 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2021	2020
Aktuell skattekostnad	244	-
Uppskjuten skattekostnad	-14 785	-16 652
Skatt på årets resultat	-14 541	-16 652
Redovisat resultat före skatt	23 829	41 728
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-4 909	-8 596
Skatt hänförlig till tidigare års resultat 21,4 %	244	-
Ej avdragsgilla kostnader	-3 797	-1 287
Ej skattepliktiga intäkter	-	-1
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	-6 079	-6 769
Redovisad skattekostnad	-14 541	-16 652

Not 14 - IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	2021	2020
Vid årets början	2 060	2 060
Vid årets slut	2 060	2 060
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-103	-
Årets avskrivning	-412	-103
Vid årets slut	-515	-103
SUMMA	1 545	1 957

Not 15 - BYGGNADER OCH MARK

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2021	2020
Vid årets början	2 735 727	2 647 703
Omklassificeringar	497 121	88 024
Vid årets slut	3 232 848	2 735 727
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-853 953	-803 151
Årets avskrivning	-63 844	-50 802
Vid årets slut	-917 797	-853 953
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Periodens nedskrivning	-25 000	-
Redovisat värde vid årets slut	2 270 051	1 861 774
<i>Varav mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	66 092	66 092
Redovisat värde vid årets slut	66 092	66 092
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	1 656 430	1 656 430
Mark	476 196	476 196
	2 132 626	2 132 626
Beräknade marknadsvärden	3 656 521	2 965 788

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 2021 har en värdering gjorts av en extern part avseende tre fastigheter och i övrigt har bolagets direktavkastningskrav använts i Datcha. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och faktiska drift- och underhållskostnader.

Not 16 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2021	2020
Vid årets början	4 823	4 585
Nyanskaffningar	62	238
Avyttringar och utrangeringar	-1 856	-
	3 029	4 823
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 940	-3 834
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 856	-
Omklassificeringar	-	109
Årets avskrivning	-241	-215
	-2 325	-3 940
Redovisat värde vid årets slut	704	883

Not 17 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH OMBYGGNINGAR	2021	2020
Vid årets början	690 815	403 153
Omklassificeringar	-497 121	-88 133
Investeringar	176 217	375 795
Redovisat värde vid årets slut	369 911	690 815

Not 18 - ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>	2021	2020
Vid årets början	-	200
Avyttring	-	-200
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 19 - ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2021	2020
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 20 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

<i>Eventualförpliktelser</i>	2021	2020
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	331	344
	331	344

Not 21 - AVSÄTTNINGAR	2021	2020
Avsättning för uppskjuten skatt	44 962	30 177
	44 962	30 177

Not 22 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

<i>Lån/bindningstid</i>	<i>Lånebelopp</i>	<i>Ränta 2021</i>	<i>Andel</i>
Lån med rörlig ränta och med kapitalbindning 1-5 år	390 000	0,10%	19%
Lån bundet till år 2022	345 000	0,62%	17%
Lån bundet till år 2023	150 000	1,48%	7%
Lån bundet till år 2024	575 000	0,48%	27%
Lån bundet till år 2025	170 000	0,87%	8%
Lån bundet till år 2026	460 000	0,45%	22%
Summa	2 090 000	0,78%	100%

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick vid årsskiftet till: 240 800 Tkr. Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -7 155 Tkr.

Not 23 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021	2020
Förskottsbetalda hyror	23 494	21 660
Semesterlöneskuld	1 899	1 814
Sociala avgifter	597	570
Upplupna räntor	2 318	2 771
Övrigt	15 242	33 353
Summa	43 550	60 168

Not 24 - JUSTERING FÖR ÖVRIGA POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M.M.	2021	2020
Rearesultat avyttring anläggningstillgångar	-	-1 138
Summa	-	-1 138

Not 25 - LIKVIDA MEDEL	2021	2020
Kassa och bank	125	224

FASTIGHETSTABELL OMRÅDESVIS (TKR)

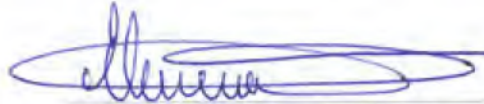
Fastighetsområde	Anskaffningsvärde	Av- & nedskrivning	Bokfört restvärde
Område 1-2 Lillsidan			
Lillsidan 2:1 m.fl	202 852	79 982	122 870
Lillsidan 2:2	61 015	30 299	30 715
Lillsidan 3:1	22 467	1 436	21 031
Galgvreten 35:1, 35:2	137 656	70 121	67 535
Galgvreten 34:1	22 210	12 055	10 155
Område 3 Romberga			
Romberga 8:1	123 190	34 823	88 368
Romberga 8:2	191 738	42 381	149 357
Romberga 8:3	62 253	35 741	26 512
Romberga 9:1	50 361	25 674	24 687
Romberga 9:3	44 899	25 602	19 296
Romberga 9:4	41 364	21 915	19 449
Romberga 9:5	47 901	26 370	21 530
Romberga 10:4	39 983	19 530	20 453
Romberga 13:1	8 411	3 135	5 276
Romberga 23:60	19 988	0	19 988
Område 4			
Galgvreten 4:1	69 431	33 793	35 638
Galgvreten 8:1	34 384	17 263	17 121
Galgvreten 8:2	22 819	10 539	12 280
S:t Iljan 11:1	65 925	19 260	46 664
Galgvreten 38:1	28 968	7 498	21 471
Område 5 Centrum			
S:t Iljan 32:9, 10:27	22 325	11 583	10 742
S:t Iljan 31:7	2 904	1 640	1 264
S:t Iljan 35:2	12 616	6 240	6 376
S:t Iljan 37:1	13 206	6 545	6 661
S:t Iljan 37:2	7 232	3 520	3 712
Centrum 24:12	12 238	4 422	7 816
Galgvreten 27:12	20 668	6 476	14 192
Korsängen 4:1	27 999	4 502	23 498
Korsängen 5:4	668 439	149 033	519 406
Korsängen 5:5	208 795	12 917	195 878
Område 6 Ytterområden			
Stenvreten 3:38	37 452	9 668	27 784
Rymningen 8:100, 22:10	14 422	4 366	10 056
Rymningen 16:5	29 447	16 404	13 043
Område 7			
S:t Iljan 16:6	1 210	377	833
Centrum 11:1	229 530	55 168	174 362
Galgvreten 27:10	190 565	44 197	146 368
Fanna 32:26	361 315	33 653	327 662
Summa	3 158 176	888 125	2 270 051

UNDERSKRIFTER

Enköping, onsdag . 2/3 . 2022



Carina Weir, VD



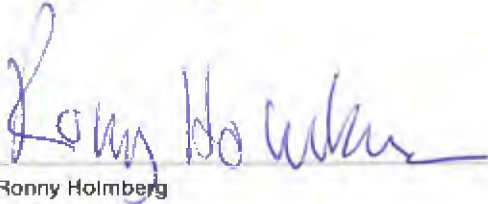
Elisabeth Norman, Styrelseordförande



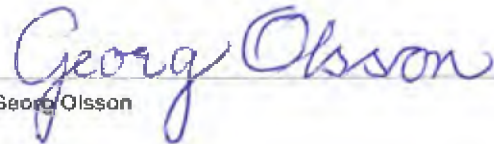
Linda Johansson



Thomas Ekblom



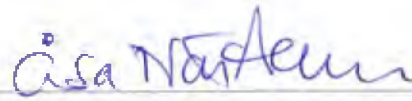
Ronny Holmberg



Georg Olsson



Pontus Olsson



Åsa Näs Ahlbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-08 . Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.



Peter Alm, Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE



Revisionsberättelse

Till bolagstämman i AB Enköpings Hyresbostäder, org.nr 556054-7054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 20-40 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningstagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Enköpings Hyresbostäder.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsset i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Enköpings Hyresbostäder enligt god revisionsset 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

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår. Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-19.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE



Revisorns ansvar

Vårt 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

Liknvar vi revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2021 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 ansvarslöshet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anses 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 förhoppande 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 ansvarslöshet, är att inhämta revisionsbevis för att i 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 ursättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 8 mars 2022

Örnings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Alm'. The signature is fluid and cursive, written over a light grey horizontal line.

Peter Alm
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder

Organisationsnummer: 556054-7050

Granskningsrapport för år 2021

Vi av fullmaktige i Enköpings kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat bolagets verksamhet för år 2021.

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

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

I bifogat sakkunnig-PM (inkl. bilagor) från PwC återfinns sakkunnigs redogörelse för, under året genomförd, granskning. I PM (inkl. bilagor) framgår bl.a. att bolagets förebyggande arbete mot mutor och korruption inte är tillräckligt ändamålsenligt. I PM (inkl. bilagor) framgår rekommendationer för iakttagna utvecklingsområden avseende noterade brister i bolagets förebyggande arbete mot mutor och korruption. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigs gransknings-PM (inkl. bilagor) och uppmanar bolaget att tillsammans med ägaren vidtagna rekommenderade åtgärder avseende noterade brister i bolagets förebyggande arbete mot mutor och korruption.

Enköping 2022-03-14


Tony Forsberg

Av kommunfullmäktige i Enköpings kommun
utsedda lekmannarevisorer

Bilagor:

Gransknings-PM (inkl. Bilaga 1 Missiv gr av det förebyggande arbetet 2021 samt Bilaga 2 Rapport - granskning mutor och korruption 2021)



Bengt-Åke Gelin





ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

AB Enköpings Hyresbostäder

Box 3051 | 745 03 Enköping | Besöksadress Kyrkogatan 13
Telefon 0171-62 58 20 | Fax 0171-377 18 | E-mail info@ehb.se
Bankgiro 242-5031 | Plusgiro 20 60 84-6 | Org. nummer SE556054705001

www.ehb.se