

ÅRSREDOVISNING 2013



34 fastigheter
2 579 lägenheter
31 019 m² lokaler
24 7 918 i vår kö
medarbetare



Lisa Jonasson har gjort Konstverket "Fåglar och andra människor", som finns på Krukmakarens fasad.

INNEHÅLL

VD har ordet	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	5
Mål och utfall	7
Nyproduktion	8
Ombyggnation	11
Planerat underhåll	12
Corporate social responsibility	14
Nöjd-Kund-Index	16
Bidrag och stöd	19
EKONOMISK ÖVERSIKT	20
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	25
Noter	26
Notförteckning	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 hyresgästelationer.

EH3
ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

”

Nyproduktionen involverar all personal och ger ny kraft i organisationen. Vi är taggade inför fortsättningen.

VD har ordet

2013 har präglats av nyproduktion och vi har påbörjat en resa med spännande utmaningar och möjligheter. I vår nyproduktionsportfölj har vi beslutade projekt om totalt 338 lägenheter och långt framskridna planer för ytterligare projekt.

Den största utmaningen är att producera till rimliga hyror utan nedskrivningsbehov. Här har de kommunala bolagen och dess ägare ett särskilt ansvar.

Sverige har den högsta produktionskostnaden i Europa för bostäder efter Schweiz och Norge. Finland med samma klimatförhållanden har en produktionskostnad som ligger 15 % lägre. Det räcker inte med att konstatera detta utan vi måste analysera orsakerna och kräva förändringar där vi ligger fel i jämförelse.

Industriellt byggande och koncepthus är ett sätt att komma ner i produktionskostnad. Vi kommer att där så är möjligt att använda SABO:s modell Kombohus. Partnering är ett

annat alternativ för kostnadseffektiv produktion då beställare och entreprenör delar på kostnadsbesparing och fördyringar i projekt. Enligt en forskar rapport från Linköpings universitet är den effektiva byggarbetstiden en kvart i timmen vilket visar att det finns en hel del att göra även inom bygglogistik.

Som beställare måste vi bli bättre på att ifrågasätta nuvarande kostnadsnivåer och inte bara bygga till varje pris p.g.a. ett enormt ackumulerat bostadsbehov och därmed bidra till ytterligare högre nivåer.

Regelverk som bl.a. PBL och BBR tillkom för att råda bot på uppenbara brister i bostadsplanering och bostadsproduktion. Nu hämmar regelverken såväl planering som produktion. Det mesta är reglerat och lokala myndigheter blir konserverande i sina beslut istället för att bidra till nya kreativa lösningar. Utvecklingen i samhället med förändrade behov i boendet, krav och önskemål ur ett kundperspektiv vägs mot regelverket som avgör vad som är ”bäst”.

Thomas Lundmark, VD

Förvaltnings- berättelse

Som byggherre bör vi bli bättre på att ifrågasätta orimliga skullkrav och diskutera kraven utifrån kundnytta och efterfrågad standard, behov och kvalitet.

Sammantaget räcker det inte att vi i vår egen verksamhet är professionella, affärsmässiga och lyhörda för kundens behov utan vi måste i ökad utsträckning aktivt delta i debatten och i lobbyverksamhet för att påverka politiker och myndigheter för att få till förändringar i de lagar och regelverk som negativt påverkar vår verksamhet och i förlängningen våra hyresgäster.



Thomas Lundmark
VD

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, organisationsnummer 556054-7050, får härmed avge berättelse över 2013 års verksamhet. Samtliga aktier innehas av Enköpings kommuns Moderbolag AB, organisationsnummer 556534-1954, som är helägt av Enköpings kommun.

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 2 579 bostadslägenheter och 31 019 kvadratmeter lokaler.

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



Ledningsgruppen
består av Thomas
Lundmark, vd
och Anna Karlsson,
ekonomichef.

Ordinarie bolagsstämma hölls 2013-03-18. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Den 19 april hölls ett halvdagsseminarium med all personal.

AB Enköpings Hyresbostäders styrelse 2013 består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter.

Ordinarie ledamöter

Hans Hægermarck (c), *ordförande*
Hans Lövling (s), *vice ordförande*
Sven-Åke Haglund (s)
Lars Landén (kd)
Jan Petersson (m)

Suppleanter

Björn Engberg (v)
Nils Forssell (mp)
Börje Isaksson (fp)
Sven-Olof Johansson (c)
Jessika Vilhelmsson (m)

6



VÅR STYRELSE 2013

BAKRE RADEN FRÅN VÄNSTER
Nils Forssell
Hans Lövling
Sven-Olof Johansson
Björn Engberg

FRÄMRE RADEN FRÅN VÄNSTER
Lars Landén
Jan Petersson
Sven-Åke Haglund
Hans Hægermarck

SAKNAS PÅ BILD
Börje Isaksson
Jessika Vilhelmsson

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

MÅLTAL 2013

	MÅL 2013	UTFALL 2013
Soliditet	högre än 25,2 %	23,9 %*
Direktavkastning på bokfört värde	högre än 7,0 %	6,76 %*
Driftnetto	högre än 367 kr/m ²	360 kr/m ²
Hyresbortfall bostäder, bilplatser och lokaler	mindre än 1,0 %	0,64 %

*Den period av omfattande ny-, om- och tillbyggnation som inletts under 2013 har en kraftig påverkan på dessa nyckeltal.

Nyproduktion

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

PARKERINGSHUS, ETAPP 2, KV. SADELMAKAREN

114 parkeringsplatser

Hyresnivå 550 kr/plats

Produktionskostnad 20,9 mkr exkl. moms **Klart den 5 november**



FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

OMBYGGNADEN AV KV. KRUKMAKAREN, F.D. FOLKETS HUS

26 ungdomslägenheter, 20 st ettor från 28 m² till 37 m² och 6 st tvåor, 47 m² till 60 m²

Hyresnivå, ettor från ca 3 200 kr/mån till ca 4 200 kr/mån och tvåor från ca 5 400 kr/mån till ca 6 900 kr/mån.

Produktionskostnad 68 mkr exkl. moms
inkl. kv. Sadelmakaren

Inflyttning 16 juni



PÅBÖRJADE PROJEKT

OKTOBER, ETAPP 3, KV. SADELMAKAREN

190 lägenheter, 7 st ettor, 107 st tvåor och 76 st treor

Beräknad produktionskostnad ca. 240 mkr exkl. moms

**Inflyttning mellan december 2014
och december 2015**

9



FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

KV. SADELMAKAREN ETAPP 1

19 st 65+ lägenheter. Tvåor från 59,5 m² till 68 m².

Hyresnivå från 8 700 kr/m² till 9 900 kr/mån

Förskola på ca 1 000 m² som är uthyrd till Wåga & Wilja AB.

**Produktionskostnad 68 mkr exkl. moms
inkl. kv. Krukmakaren**

Inflyttning från 16 december

Nyproduktion

PÅBÖRJADE PROJEKT

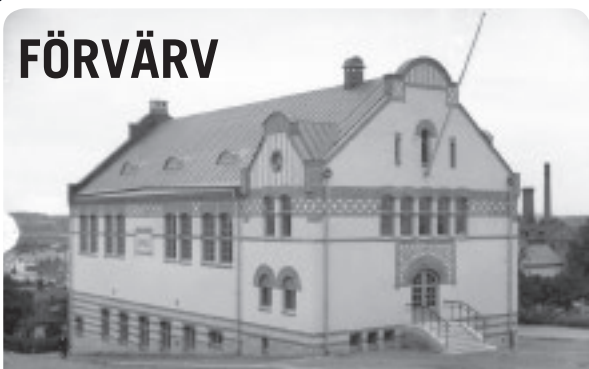
OKTOBER, OMBYGGNAD F.D. KONTOR PÅ ROMBERGSGATAN 15

16 ungdomslägenheter, 12 st ettor och 4 st tvåor

Beräknad produktionskostnad 10 mkr exkl. moms

Inflyttning i september 2014

FÖRVÄRV



Fastigheten Centrum 34:3-4, Gymnastikhuset förvärvas i ett markbytesavtal med Enköpings Kommun den 2 maj. Kommunen erhåller del av fastigheten Stenvreten 3:38 och EHB betalar en mellanlikvid om 1 050 tkr.

PLANÄRENDEN

Ombyggnad av Gymnastikhuset till sju lägenheter och nyproduktion av ett tjugotal lägenheter på angränsande tomt.

Ansökan om detaljplanändring inlämnad 6 december.

Ombyggnation

BADRUMSRENOVERINGAR

Under året färdigställdes 150 badrum på adresserna Tornfalksgränd och Stenfalksgränd.

Produktionskostnad är ca 14,8 mkr exkl. moms

Badrumsrenoveringen är förhandlad med Hyresgästföreningen och medför en hyreshöjning på som högst 462 kr/mån.

Planerat underhåll

Det utförda planerade underhållet har under året uppgått till 40,4 mkr

Förebyggande underhåll	23,4 mkr
Hyresgästnära åtgärder	4,7 mkr
Myndighetskrav	4,4 mkr
Energispar- och miljöåtgärder	7,9 mkr

12





Corporate social responsibility

SVANEN OCH ÖVRIGT MILJÖARBETE



Vi har tagit beslut om att vår nyproduktion skall utföras enligt Svanenkonceptet.

Det innebär bl.a.

- 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/m²
- Snålspolande kranar och toaletter
- Radonsäker konstruktion
- Energimärkta vitvaror
- Bra isoleringsvärden
- God ventilation



Individuell mätning och debitering av varmvatten införs i samband med pågående badrumsrenoveringar.

Under hösten har
verktyg för kvalitetscertifiering
enligt **ISO 9001**

och miljöcertifiering enligt

ISO 14001 tagits fram
och dokumenterats.

En certifiering är möjlig
i mars 2014.



Kv. Sadelmakaren etapp 1 med inflyttning i december uppfyller samtliga krav och blir Svanenmärkt. Förskolan är den andra Svanenmärkta förskolan i Norden och +65 boendet det första Svanenmärkta i Sverige.

– Det är ett modern och medvetet val av Enköpings Hyresbostäder att satsa på hållbart byggande. Det behövs fler framsynta aktörer som de om vi ska nå nationella mål för giftfri miljö och klimatsmart boende, säger Svante Sterner, miljöhandläggare på Svanen.



**Energimärkta
vitvaror**

**EHB är med i SABO:s
Skåneinitiativ vilket innebär
att vi skall sänka vår energi-
förbrukning med 20% fram till
2016 med 2008 som basår.**

Nöjd-kund-index

HYRESGÄSTUNDERSÖKNING

BÄSTA BETYG – TA KUNDEN PÅ ALLVAR

Här handlar frågorna om bl.a. information, bemötande och möjlighet att nå EHB:s personal.

Bemötandet får väldigt fina betyg, t.ex. är 97 procent nöjda med bemötandet från reparatören, **9 av 10 är nöjda med bemötandet** vid senaste kontakten. Information från hyresvärderna är en fråga som fått högre betyg sedan mätningen 2012, **8 av 10 är nöjda med informationen** om vad som ska hända i fastigheten och från EHB i övrigt.

Kontakten med EHB är 86 procent nöjda med, vilket är lite lägre än snittet, som är 89 procent, för de bolag som AktivBo mäter. Besöks-tiderna och telefontiderna har fått högre betyg i år, nu är 91 respektive 82 procent nöjda.

SÄMSTA BETYG – RENT OCH SNYGGT

66 procent är nöjda med trapphusstädningen och 53 procent med städningen och tillsynen i källaren. Vår enkät besvarades under sommaren och under tiden som mätningen genomfördes bytte vi till en ny städentreprenör vilket vi räknar med ska ge en förbättring av kvalitén på städningen.

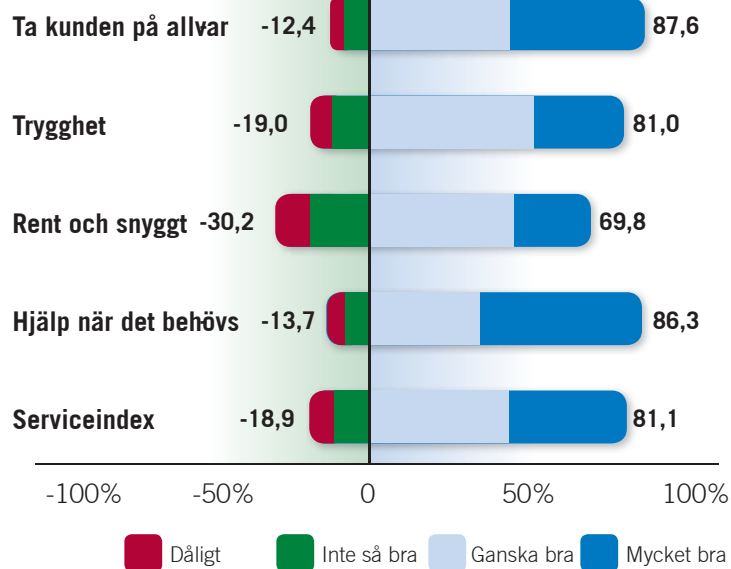
Soppantering och möjligheten till källsortering är områden som fått goda betyg av er hyresgäster. Det är vi på EHB mycket glada över.

Städningen av gården och skötseln av blommor, buskar och träd ligger kvar på samma nivå som förra året. **Städningen av tvättstugan har fått lägre betyg än vid 2012 års mätning.** Tidigare har ansvaret för städning av våra tvättstugor legat på hyresgästerna, numera ingår städning av dessa i vår entreprenad.





- 97 procent nöjda med bemötandet från reparatören
- 93 procent är nöjda med hur serviceanmälan kan lämnas vilket är en siffra vi är väldigt glada över och som har förbättrats sedan 2012.
- Bara 53 procent är nöjda med städningen och tillsynen i källaren. Vi har bytt till en ny städentreprenör vilket vi räknar med ska ge en förbättring av kvalitén på städningen.



NÖJDA HYRESGÄSTER

Bengt Holmerin trivs bra i Enköping men ska flytta till sina söner i Norrtälje.

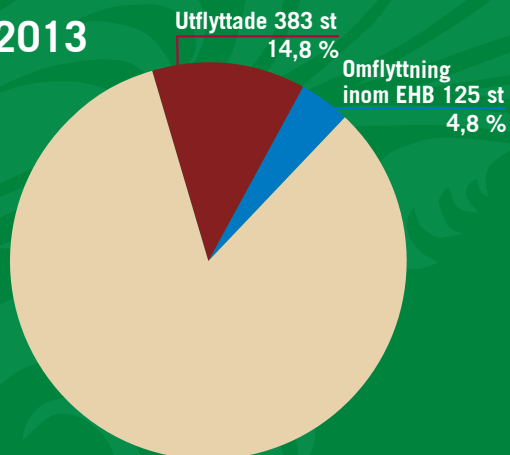


Gunnar Johansson har trivts hos EHB i 50 år.

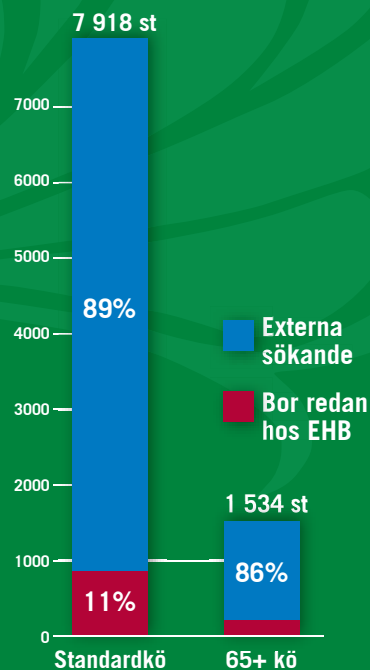
OMFLYTTNING 2013

Total omflyttning
508 st, 19,7 %

Totalt antal lägenheter
2 579 st



KÖSTATISTIK



Bidrag och stöd



Hela människan
SOCIALT ARBETE PÅ KRISTEN GRUND

EHB har under året lämnat bidrag med 225 tkr till RIA, Hela Människan, som driver härbärge och arbetar med stöd till hemlösa.

**Rombergå
GÅRDEN**

Upplevelseförvaltningen har fått 800 tkr för drift och verksamhet på Rombergagården.



EHB är sponsor av Barn-cancerfonden och har under året lämnat bidrag med 33 tkr. Av dessa kommer 20 tkr från försäljning av metallskrot som tagits om hand och lämnats till återvinning.



ungdomens ark

Ungdomens Ark har fått stöd med 85 tkr för arbete med ungdomar på Lillsidan.

SOMMARARBETARE

Under sommaren erbjöd EHB trettio ungdomar i Romberga arbete med att måla lekplatser och snygga till den yttre miljön. Ungdomarna var uppdelade i tre grupper om tio och varje grupp jobbade under två veckor. Rekryteringen skedde på Rombergagården och arbetsledningen sköttes av Neptuns Ark.

Lena Pettersson, Fady Tony, Peter Issa, Terry Banga, Liban Mohammad, Zemen Bereke, Mahad Mahamud, Efran Irandost, Josef Tony, Stig Losköld och Jesper Karlsson framför en vägg som ungdomarna målat.

Ekonomisk översikt

Bolagets budgeterade resultat baserat på ägarens avkastningskrav ligger på 6 224 tkr efter finansiella poster, resultatet slutade på 6 201 tkr, en avvikelse på minus 23 tkr.

Under året har avvikelser skett mellan kontogrupperna i resultaträkningen. Intäkterna ligger 1,5 mkr högre än budgeterat, bl.a. beroende på lägre hyresbortfall, ökad fakturering och retroaktiv återbetalning av fastighetsskatt efter omtaxering. I kontogruppen som avser driftskostnader har fastighetsskötseln kostat 5,5 mkr mindre än budgeterat, upphandling av ny entreprenör för fastighetsskötsel har överklagats och inget avtal är träffat. Reparationer och kostnader för skador har överskridit budget med nästan 5 mkr, till stor del beroende på flera omfattande vattenskador.

Taxebundna kostnader överskrider budget med drygt 450 tkr. Avskrivningar hamnar drygt 1,2 mkr under budget, det nyproducerade Krukmakaren och parkeringsgaraget på Sadelmakaren skrivs av från 2014.

Personalkostnader och övriga förvaltningskostnader överskrider budget med 1,4 mkr. Under året har vi satsat på kompetensutveckling och utbildning. Den stora avvikelsen avser kostnader hänförliga till årets upphandlingar och de utdragna överklagandeprocesserna, vilka medfört stora kostnader för konsulter och advokater.

De finansiella posterna underskrider budget med drygt 800 tkr beroende på ränteutvecklingen under året och högre likviditet än beräknat på koncernvalutakontot.

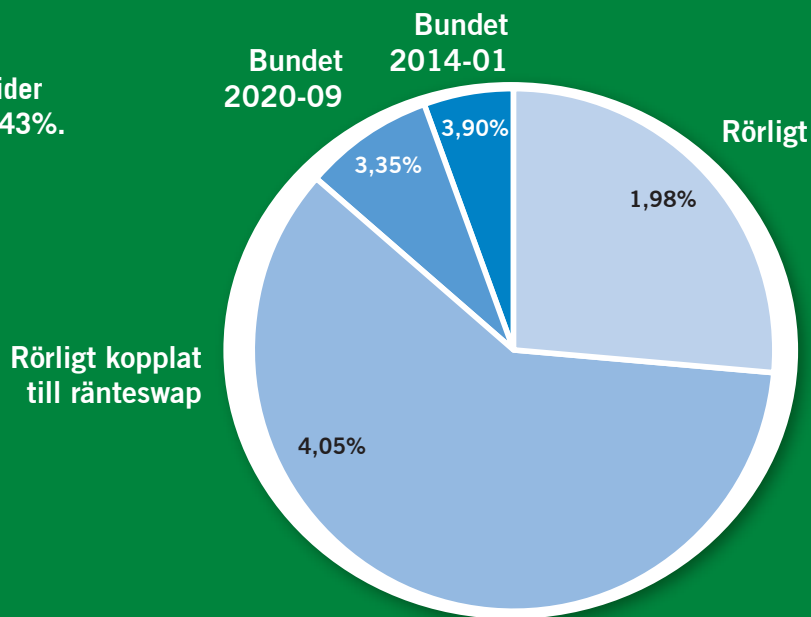
Det utrymme som har funnits har medvetet använts till ökade energibesparingsåtgärder och därmed slutar årets underhåll på drygt 40,4 mkr vilket är 2,3 mkr över budget.

Vinstdisposition:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel på 165 847 tkr (varav 4 829 avser årets vinst) överföres i ny räkning.

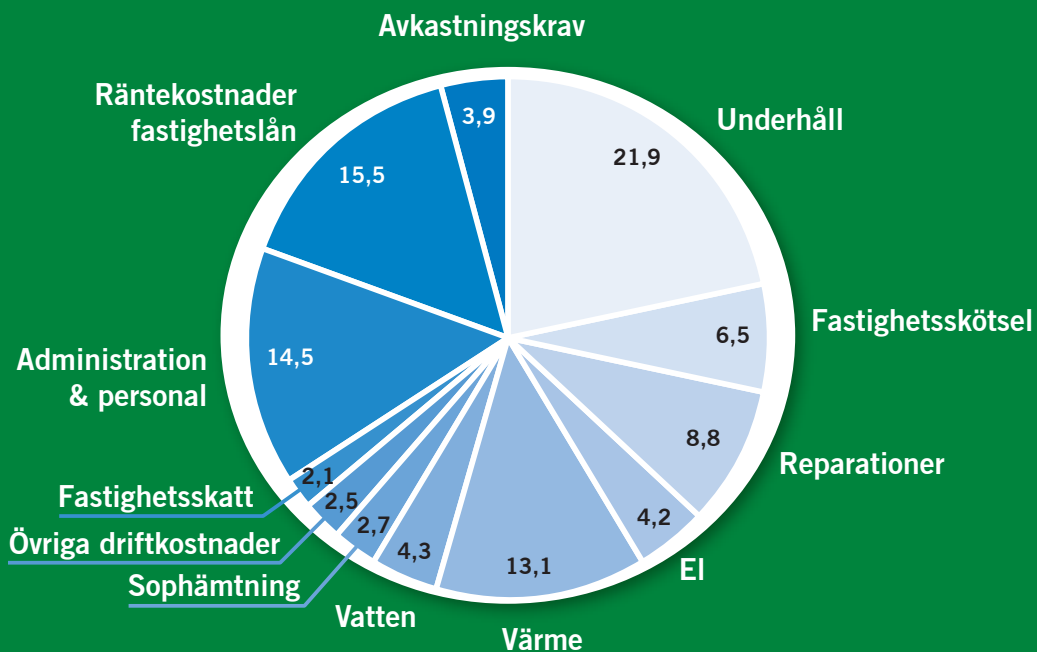
LÅNESTRUKTUR

Medelräntor och bindningstider
2013-12-31. Medelränta 3,43%.



VAD GICK DIN HYRA TILL 2013?

21



Resultaträkning

Tkr		2013	2012
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	Not 1	215 906	211 955
Övriga förvaltningsintäkter		287	439
Vinst försäljning av fastighet		0	4 471
		216 193	216 864
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	Not 2	-77 592	-75 944
Underhållskostnader		-40 391	-33 300
Fastighetsskatt		-3 838	-3 972
Avskrivningar enl plan	Not 5	-31 807	-32 356
BRUTTORESULTAT		62 565	71 292
Centrala kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 3, 4	-26 700	-24 598
Avskrivningar enl plan	Not 5	-171	-206
RÖRELSERESULTAT		35 693	46 488
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter	Not 6	655	665
Räntebidrag		0	1
Räntekostnader	Not 7	-30 148	-30 328
RESULTAT EFT. FINANS. POSTER		6 201	16 826
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner		0	0
Skattekostnad		-8	-8
Skatt på koncernbidrag		-1 364	-4 425
ÅRETS RESULTAT		4 829	12 393

Balansräkning

Tkr		31/12 2013	31/12 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 078 831	1 044 599
Inventarier och maskiner	Not 9	414	251
Pågående ny- och ombyggnation	Not 10	139 601	30 263
		1 218 846	1 075 114
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	40	40
Övriga långfristiga fordringar		22	30
		62	70
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 403	1 616
Fordringar koncernföretag		19 157	33 294
Skattefordran		1 820	1 609
Övriga fordringar		1 272	1 100
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		1 523	621
Kassa och bank		1 267	1 139
		26 442	39 379
SUMMA TILLGÅNGAR		1 245 350	1 114 563

Balansräkning

Tkr		31/12 2013	31/12 2012
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	Not 12		
Aktiekapital		7 430	7 430
Reservfond inkl. konsolideringsfond		124 125	124 125
		131 555	131 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	Not 12	161 019	147 485
Periodens resultat		4 829	12 393
		165 847	159 878
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	869 635	757 639
		869 635	757 639
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 688	28 388
Skulder koncernföretag		4 444	5 977
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 012	631
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 15	29 168	30 494
		78 312	65 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 245 350	1 114 563
Ställda säkerheter	Not 16	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Not 17	166	168

Kassaflödesanalys

Tkr	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 693	46 488
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	31 978	32 563
Rearesultat vid försäljning och utrang anläggningstillgångar	0	-4 471
	67 672	74 579
Erhållen ränta	655	666
Erlagd ränta	-30 148	-30 328
Betald inkomstskatt	-8	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 171	44 910
Förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)	-557	-221
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	26 444	9 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 058	54 381
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-175 710	-28 177
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	7 452
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-175 710	-20 725
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	111 996	-33 429
Förändring långfristiga fordringar	7	28
Koncernbidrag	-224	-187
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	111 780	-33 588
Förändring av likvida medel		
	128	69
Likvida medel vid årets början	1 139	1 070
Likvida medel vid årets slut	1 267	1 139
Förändring av likvida medel	128	69

Noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-regler-na). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

INTÄKTER

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrning-
en 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 ANLÄGGNINGS- TILLGÅNGAR

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till
anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar
görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en
materiell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fast-
ställs, 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 anläggnings-
tillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet
skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att
värdenedgången är bestående.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att uppnå en önskad ränte-
bindningstid samt att minimera ränterisker. Intäkter och kost-
nader för ränteswappar netto redovisas under räntekostnader.
Marknadsvärdesförändringar under swapavtalens löptid redo-
visas inte i resultatet. I not 13 redovisas räntebindningstiden
inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebind-
ningstid är 4,2 år. På balansdagen fanns ränteswappar på no-
minellt 522 043 tkr. Marknadsvärdet har beräknats som de
kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts
på balansdagen. Marknadsvärden har erhållits från respektive
bank där derivatkontrakt finns. Swapportföljens totala mark-
nadsvärde netto uppgick vid årsskiftet till minus 21 177 tkr.

FORDRINGAR

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balans-
dagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsätt-
ningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp, som efter
individuell bedömning beräknas bli betalt.

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Försäljning till koncernföretag har skett med 42 532 tkr. Inköp
från koncernföretag har skett med 41 946 tkr. Moderbolaget
är Enköpings Kommuns Moderbolag AB, organisationsnummer:
556534-1954 med säte i Enköping.

Notförteckning

NOT 1 – HYRESINTÄKTER

	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	Totalhyra	Totalhyra	Hyresbortfall	Hyresbortfall	Hyra netto	Hyra netto
Bostäder	171 631	167 615	388	344	171 243	167 271
Lokaler	40 233	40 223	593	1 064	39 640	39 159
Garage & P-platser	5 240	5 242	409	385	4 831	4 858
Övriga enheter	0	0	0	0	0	0
Totalt	217 103	213 081	1 389	1 793	215 714	211 287
					2013	2012
Övriga ersättningar och fakturerade kostnader					1 837	2 301
Boenderabatter					-612	-627
Underhållsrabatter					-24	-29
Övriga rabatter					-1 010	-977
Summa nettohyra					215 906	211 955

NOT 2 – DRIFTKOSTNADER

	2013	2012
Fastighetsskötsel och städkostnader	12 054	16 802
Reparationer	16 248	10 909
Taxebundna kostnader	20 529	20 643
Uppvärmning	24 084	23 073
Tomträttsavgälder	21	24
Övriga driftkostnader	4 656	4 493
	77 592	75 944

NOT 3 – ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2013	2012
För revision	101	52
	101	52

Notförteckning FORTS.

NOT 4 – PERSONAL

Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor	2013		2012	
Administrativ personal	Heltid	Deltid	Heltid	Deltid
Män	5	0	5	0
Kvinnor	7	3	8	2
	12	3	13	2
	2012		2011	
Fastighetspersonal	Heltid	Deltid	Heltid	Deltid
Män	7	0	7	0
Kvinnor	2	0	1	0
	9	0	8	0
De deltidsanställdas totala arbetstid			2013	2012
Antal årsarbeten			2,70	2,57
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			2013	2012
Löner och andra ersättningar			9 597	8 957
Sociala kostnader			2 866	2 593
Pensionskostnader			1 097	1 019
			13 560	12 569
Fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda			2013	2012
Styrelse, vd och ledningspersonal			2 812	2 975
Pensionskostnader vd och ledningspersonal			757	701
Övriga anställda			9 651	8 575
Pensionskostnader övriga			340	318
			13 560	12 569
Sjukfrånvaro				
Sjukfrånvaron har 2013 uppgått till 305 dagar. Den totala arbetstiden uppgick till 47 965 timmar.				
			1/1-31/12 2013	1/1-31/12 2012
Totalt hela företaget			3,59 %	3,82 %
Exklusive långtidssjukskrivning			3,03 %	2,50 %
Avtal om avgångsvederlag				
Avtal finns för VD om avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.				

NOT 5 – PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

	2013	2012
Byggnader och markanläggningar		
Byggnader	29 051	29 600
Markanläggningar	2 756	2 756
	31 807	32 356
Inventarier och maskiner	171	206

NOT 6 – ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER

	2013	2012
Räntor likvida medel, utdelning andel HBV	2	2
Räntor på kundfordringar	386	477
Räntor koncernföretag	233	155
Räntor övriga	34	31
	655	665

NOT 7 – RÄNTEKOSTNADER

	2013	2012
Räntor på fastighetslån	28 552	28 751
Räntor koncernföretag	3	24
Borgensavgifter	1 590	1 547
Övriga finansiella kostnader	3	5
	30 148	30 328

Notförteckning FORTS.

NOT 8 – BYGGNADER OCH MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2013	2012
Byggnader	1 659 507	1 660 356
Markanläggningar	82 687	82 687
Tomtmark	38 371	38 371
Avgår investeringsbidrag	-111 161	-111 161
	1 669 404	1 670 253
Nyanskaffningar under året		
Byggnader	66 039	6 250
Markanläggningar	0	0
Försäljning under året		
Byggnader	0	-7 099
	66 039	-849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 735 443	1 669 404
Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan		
Byggnader	-560 868	-531 268
Markanläggningar	-43 936	-41 180
	-604 805	-572 448
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-29 051	-29 600
Markanläggningar	-2 756	-2 756
	-31 807	-32 356
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-636 612	-604 805
Nedskrivning av byggnader		
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående planmässigt värde		
Byggnader	1 115 626	1 078 639
Markanläggningar	35 994	38 750
Tomtmark	38 371	38 371
Avgår investeringsbidrag	-111 161	-111 161
	1 078 831	1 044 599
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 098 535	912 621
Mark	281 941	215 678
	1 380 476	1 128 299
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

NOT 9 – INVENTARIER OCH MASKINER		
Anskaffningsvärde	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 609	3 552
Nyanskaffningar under året	334	56
Försäljningar och utrangeringar	-1 397	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 545	3 609
Planenliga avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 357	-3 151
Periodens avskrivningar	1 226	-206
Utgående planenliga avskrivningar	-2 132	-3 357
Utgående bokfört värde	414	251

NOT 10 – PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATION		
	2013	2012
Pågående nybyggnad	123 456	30 047
Pågående om- & tillbyggnad	16 144	217
	139 601	30 263

NOT 11 – ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
	2013	2012
Andelar i Husbyggnadsvaror	40	40

NOT 12 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL					
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Saldo
Belopp vid årets ingång	7 430	124 125	147 485	12 393	271 433
Vinstdisposition bolagsstämma			12 393	-12 393	0
Lämnat koncernbidrag			-4 836		-4 836
Aktieägartillskott över BR			5 976		5 976
Årets vinst				4 829	4 829
Belopp vid årets utgång	7 430	124 125	161 019	4 829	297 402
Vi har lämnat koncernbidrag med 6 200 tkr reducerat med beräknad skatteeffekt på 22 %, 1 364 tkr					

Notförteckning FORTS.

NOT 13 – SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid i tkr.

Lån/bindningstid	Lånebelopp	Ränta 2013-12-31	Andel
Lån med rörlig ränta och rörligt med kapitalbindning 1–5 år	229 921	1,98 %	26 %
Swap med räntebindning 2–9 år	522 043	4,05 %	60 %
Lån bundet till år 2014	47 672	3,90 %	5 %
Lån bundet till år 2020	70 000	3,35 %	8 %
Totalt	869 635	3,43 %	100 %

NOT 14 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2013	2012
Skatteskuld	–	–
Övriga kortfristiga skulder	1 012	631
	1 012	631

NOT 15 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013	2012
Förskottsbetalda hyror	21 688	20 834
Semesterlöneskuld	993	1 022
Sociala avgifter	307	301
Upplupna räntor	3 440	3 205
Övrigt	2 740	5 133
	29 168	30 494

NOT 16 – STÄLLDA SÄKERHETER

Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut	2013	2012
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

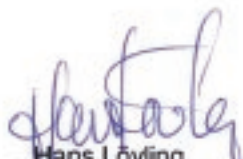
NOT 17 – ANSVARSFÖRBINDELSER

	2013	2012
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	166	168



Underskrifter

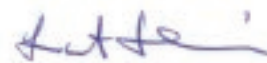
Enköping den 14 februari 2014



Hans Lövling
Vice Ordförande



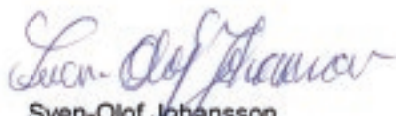
Jan Petersson



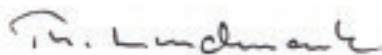
Lars Landén



Sven-Åke Haglund

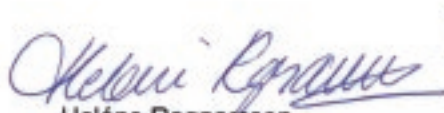


Sven-Olof Johansson
Ersättare

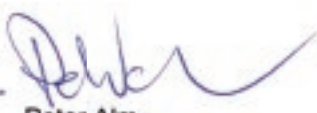


Thomas Lundmark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 17 februari 2014
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förelämningsberättelsen 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 2013.

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 ersättningskyldig 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 17 februari 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ragnarsson
Auktoriserad revisor



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2013

Vi, av fullmäktige i Enköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Enköpings Hyresbostäder (org.nr 556054-7050) verksamhet för år 2013.

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 vi planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Enköping den 11 mars 2014



Hans Lerne
Lekmannarevisor



Kurt Johansson
Lekmannarevisor

Fastighetstabell områdesvis (tkr)

Fastighets område	Anskaffningsvärde	Värdeminskning	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde Totalt
Område 1–2 Lillsidan				
Lillsidan 2:1 m.fl	155 328	71 976	83 352	104 279
Lillsidan 2:2	84 605	46 036	38 569	46 991
Galgvreten 35:1, 35:2	126 103	61 366	64 737	65 900
Galgvreten 34:1	24 506	16 304	8 203	21 176
Område 3 Romberga				
Romberga 8:1	56 456	29 456	27 000	26 113
Romberga 8:2	73 182	35 465	37 717	45 483
Romberga 8:3	68 218	34 224	33 994	44 605
Romberga 9:1	57 213	26 826	30 387	18 732
Romberga 9:3	48 703	24 222	24 481	30 467
Romberga 9:4	48 255	23 250	25 004	29 440
Romberga 9:5	54 676	26 966	27 709	34 435
Romberga 10:4	36 199	17 314	18 885	30 402
Område 4 Centrum				
Galgvreten 4:1	58 531	26 080	32 451	52 692
Galgvreten 8:1	29 353	14 046	15 307	25 609
Galgvreten 8:2	20 669	7 864	12 805	16 982
S:t Iljan 11:1	74 639	18 384	56 255	69 138
Galgvreten 38:1	28 720	5 061	23 659	19 135
Område 5 Centrum				
S:t Iljan 10:27, 32:9	24 588	11 316	13 271	23 128
S:t Iljan 31:7	1 904	1 521	382	17 162
S:t Iljan 37:1-2, 35:2	25 127	10 769	14 358	111 707
Centrum 24:12	8 969	2 107	6 862	10 977
Galgvreten 27:12	8 376	5 007	3 369	13 286
Korsängen 4:1	26 965	0	26 965	5 886
Korsängen 5:4	186 445	66 829	119 616	127 083
Område 6 Ytterområden				
Bergvreten 1:36	20 182	12 921	7 261	40 800
Gånsta 2:2	27 575	16 764	10 811	42 950
Stenvreten 3:38	13 735	4 333	9 402	11 872
Rymningen 8:100, 22:10	6 054	3 936	2 118	9 110
Rymningen 16:5	28 480	12 681	15 799	18 140
Tillinge-Hummelsta 3:7	18 781	8 585	10 196	9 968
Tillinge-Myrby 3:15	40 920	18 392	22 528	17 575
Område 7 +65-boende				
S:t Iljan 16:6	1 025	240	785	4 747
Centrum 11:1	162 367	30 814	131 553	183 900
Galgvreten 27:10	145 086	22 046	123 040	50 606
Summa	1 791 932	713 101	1 078 831	1 380 476

Fastighetsbeståndet i siffror

Bostadslägenheter	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt antal	Total yta m²	Snitthyra kr/m²
Centrum	45	116	70	15	0	246	14 236	1 051
S:t Ilian	3	51	40	5	1	100	6 413	1 182
Galgvreten	56	123	65	16	3	263	15 324	1 013
Lillsidan	69	196	162	61	19	507	36 883	951
Romberga	43	196	248	43	1	531	36 255	938
Korsängen	35	104	42	6	0	187	12 241	1 144
Radhus								
Kristinagatan	0	16	12	2	0	30	2 211	1 108
Tärbygatan	0	4	5	7	7	23	2 152	1 026
Bergvretsgatan	0	9	10	28	22	69	6 312	952
Lärksoppsgatan	0	10	10	28	20	68	6 244	980
Ytterområden								
Hummelsta	2	20	28	18	2	70	5 460	783
Örsundsbro	8	24	20	12	4	68	4 918	982
Boende +65								
Kryddgården	34	148	31	0	0	213	12 683	1 108
Ljunggården	3	61	0	0	0	64	4 176	1 106
Malin	27	27	0	0	0	54	2 511	1 101
Blockuthyrning regementet								
Stenvreten	32	0	0	0	0	32	1 152	1 426
Romberga	12	32	10	0	0	54	2 883	913
Totalt	369	1 137	753	241	79	2 579	172 053	1 004

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 lägenhetsyta samt yta för gemensamma utrymmen så som samlingsrum, matsal, tvättutrymmen och liknande.

Femårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	216	212	205	201	185
Driftnetto kr/kvm	360	389	394	340	301
Avskrivningar enligt plan	32	33	33	36	35
Resultat efter finansiella poster	6,2	16,8	11,5	3,2	-1,8
Fastigheter					
Balansomslutning	1 245	1 115	1 112	1 201	1 213
Bokfört värde, Mkr	1 079	1 045	1 074	1 159	1 188
Lägenheter, antal	2 579	2 553	2 569	2 569	2 566
Lägenheter, yta i kvm	172 053	171 102	172 260	172 260	172 156
Lokaler, yta i kvm	31 019	31 649	32 009	32 009	34 809
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, Mkr	297	291	275	311	308
Soliditet, %	23,9	26,1	24,7	25,9	25,4
Direktavkastning fastigheter, %	6,76	7,59	7,49	5,99	5,22
Skulder till kreditinstitut, Mkr	870	758	791	831	841
Belåningsgrad bokfört värde, %	81	73	74	72	71
Bruttoränta, %	3,3	3,8	3,9	3,3	3,2
Räntebidrag, Mkr	0,0	0,0	0,2	0,7	1,1
Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser, %	0,45	0,43	0,66	1,40	3,04
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	999	975	949	923	908
Anställda, antal	24	23	24	24	24
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				

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

Rum för livet

