



ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

ÅRSREDOVISNING 2020



Några av våra hyresgästers kommentarer om EHB i hyresgästundersökningen 2020

“Utan tvekan ni är bäst, mycket bra. Alltid trevlig personal. Bra bemötande, hyggliga ärliga människor!”

“Väldigt hjälpsamma, förstående och trevliga!”

“Tryggt boende hos en förvaltare som vet vad den gör. Trygghet, engagemang och trivsel!”

“Fantastiska som bryr sig om äldre i coronatider. Tack. <3”

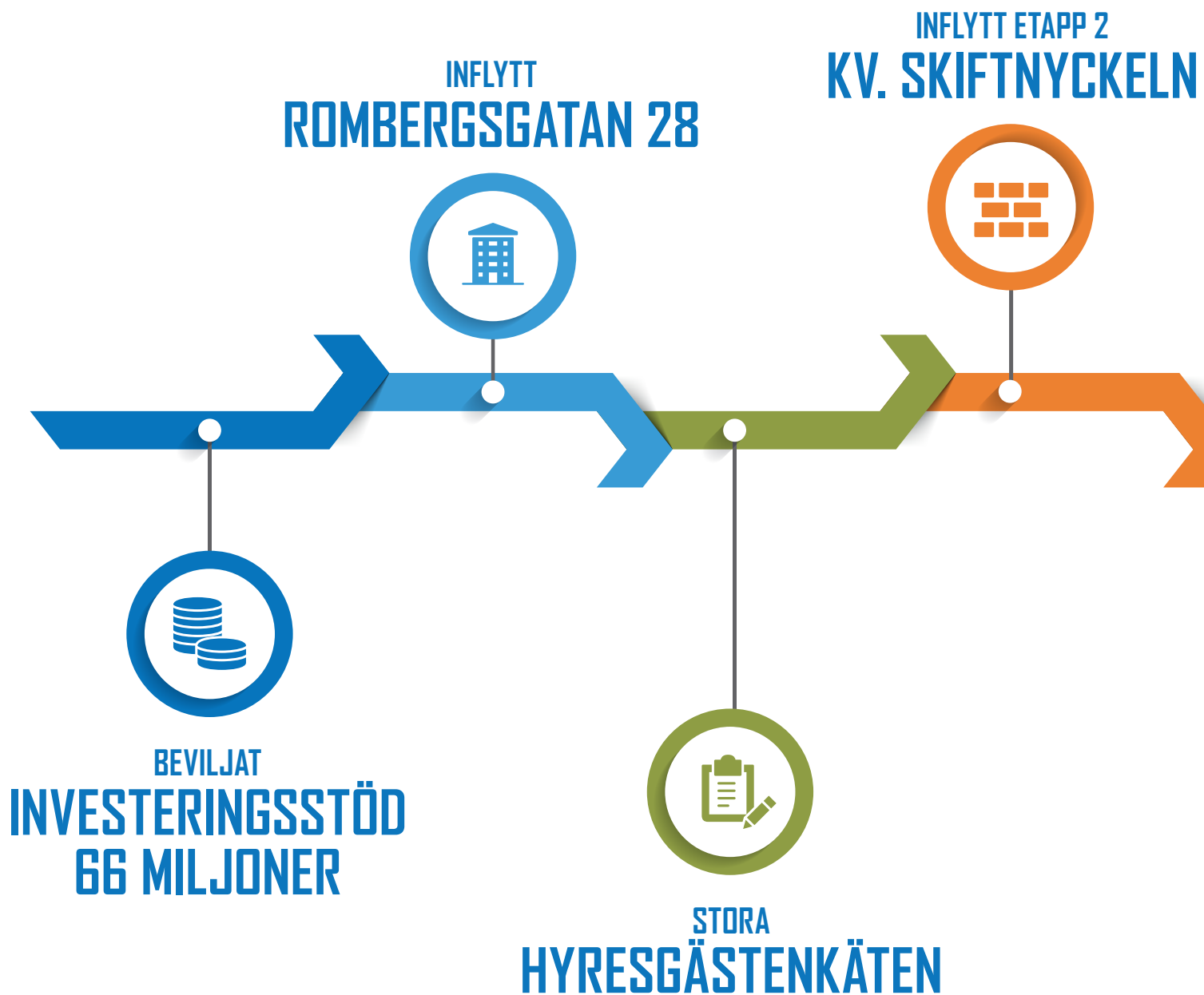
“I love EHB”

“Bra, snabb service vid behov. Trevlig stämning i området.”

INNEHÅLL

| | |
|--|----|
| Årets höjdpunkter | 4 |
| Snabbfakta | 6 |
| VD har ordet | 8 |
| Ägardirektiv | 10 |
| Styrelse | 12 |
| Strategimål | 13 |
| Våra medarbetare | 14 |
| Våra hyresgäster | 15 |
| Vår förvaltning | 16 |
| Vår fastighetsutveckling | 17 |
| Siffror | |
| Förvaltningsberättelse | 18 |
| Kommentarer till våra siffror | 21 |
| Resultaträkning | 23 |
| Balansräkning | 24 |
| Kassaflödesanalys | 26 |
| Redovisningsprinciper, notapparat, noter | 28 |
| Fastighetstabell | 37 |
| Underskrifter | 38 |
| Revisionsberättelse | 39 |
| Granskningsrapport | 42 |

ÅRETS HÖJDPUNKTER



PROJEKT ROMBERGA
**NOMINERING: ÅRETS
BÄSTA RENOVERING**

PROJEKTSTART
FRITIDSAKADEMIN

HYRESGÄSTDIALOG
VÄSTERLEDSTORG

NYTT
**FASTIGHETSSYSTEM
& NY WEBB**

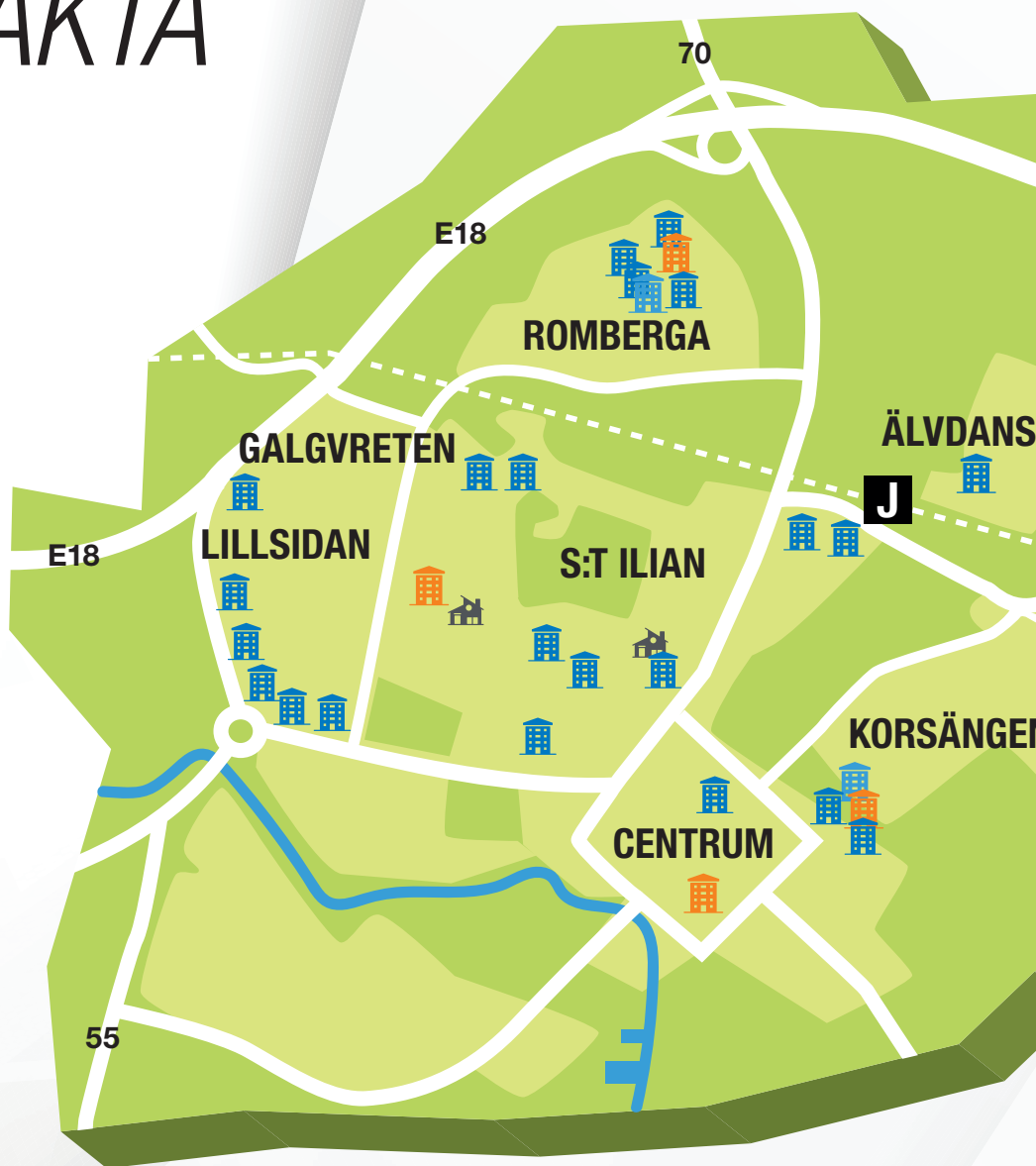
SNABBFAKTA

ANTAL
BOSTÄDER

2 833

(2691)

NY-
PRODUCERADE
88 st



ANTAL UTFÖRDA
ARBETSORDER

10 321

(10 917)*

GENOMSnittlig
BOENDETID

6,7år

(6,33år)

LÄNGSTA
55 år

*Urvalet skiljer sig från urvalet som gjordes i rapporteringen för 2019.



ANTAL FÖRMEDLADE
LÄGENHETER VIA UPPSALA
BOSTADSFÖRMEDLING

520
(445)

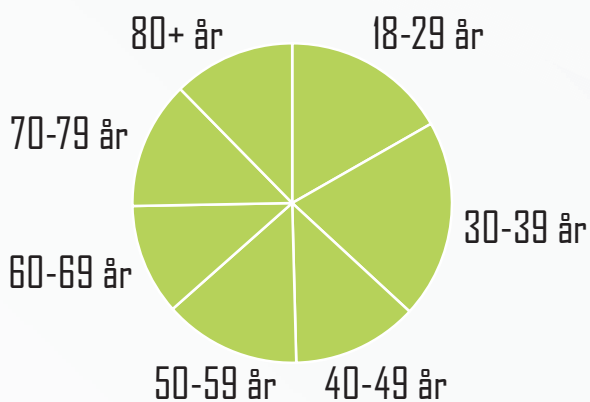
GENOMSNITTLIG KÖTTID
FÖR EN BOSTAD

3,4år
(4,2år)

KORTASTE
5 dagar

LÄNGSTA
29,7 år

ÅLDERSFÖRDELNING
HYRESGÄSTER



Föregående års siffror i parentes.

VD HAR ORDET



Enköping växer och fler väljer att flytta till kommunen! EHB bidrar till att göra den utvecklingen möjlig genom att vara en aktiv aktör på marknaden. Under 2020 har vi tagit steg framåt i arbetet att agera marknadskompletterande och hitta expansionsmöjligheter utanför centralort; både på kortare och längre sikt.

EHB har, liksom övriga samhället, prövats av den pandemi som vi är uppe i. Under året har vi ställt om våra arbetssätt för att fortsätta kunna utföra serviceåtgärder och underhållsprojekt på ett säkert sätt. Vi har också ställt om vårt bosociala arbete till utomhusaktiviteter och digitala forum. Detta hade inte varit möjligt utan våra medarbetare som med ett stort engagemang gjort allt för att leverera Sveriges mest trygga, trevliga och innovativa boende.

EHB är inne i en expansiv period där vi både nyproducerar och renoverar befintliga fastigheter. Under året har den sista etappen i vårt projekt i stadsdelen Bahcostaden färdigställts och vårt kommande projekt med klimatsmarta lägenheter har fortsatt enligt plan i Enköpings nyaste stadsdel Älvdansen. Renoveringen i Romberga har fortskridit med tre färdigställda etapper och produktion och planering för kommande etapper är i full gång. I Örsundsbro har vi anslutit våra fastigheter till fjärrvärmenätet och på flera adresser i Enköping renoverat och målat om balkonger för att nämna några av våra underhållsprojekt. Det senaste året har vi också satsat på digitalisering och bland annat implementerat ett nytt fastighets-system och lanserat vår nya webbplats.

EHB gör under året ett bra resultat vilket är viktigt för att vi ska kunna fortsätta renovera och utveckla nya områden i Enköping och samtidigt ha en långsiktig och stabil ekonomi. Vårt fortsatta fokus ligger på att förvalta och utveckla för framtiden i en av Sveriges snabbast växande kommuner.

Carina Weir
VD



**FLER HAR FÅTT
ETT BOENDE**

På två år har antal förmedlade bostäder dubblerats och vår genomsnittliga kötid sänkts med 2,7 år. Detta ger möjlighet till större rörlighet på bostadsmarknaden och att fler kan få ett boende snabbare.

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 bostadsför-sörjningsprogram, 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

“Trots ett utmanande år med pandemi har bolaget lyckats väl med att bibehålla fokus på framtida utveckling och ta viktiga steg för att ta sig an våra strategiska mål däribland utveckling i kransort.”

Elisabeth Norman, Styrelseordförande



ELISABETH NORMAN



LINDA JOHANSSON



GEORG OLSSON



THOMAS EKBLOM



ÅSA NÄS AHLBOM



PONTUS OLSSON



RONNY HOLMBERG



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 Swärth (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

STRATEGIMÅL

2020 innebar uppstart av en ny strategiperiod som löper till och med 2023.
Den nya strategin utgår från tre målområden.



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 DÅR 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 1

- Uppfyllt under år 1
- På god väg under år 1
- En bit kvar under år 1

VÅRA MEDARBETARE

ARBETSPLATS SOM STÄLLT OM

Med anledning av pandemin har EHB ställt om till distansarbete för de arbetsuppgifter där det är möjligt. Vi har hittat verktyg för att hålla digitala möten såväl internt som med våra hyresgäster och entreprenörer. Även EHB:s styrelsemöten hålls digitalt och styrelsearbetet sköts med nya digitala verktyg. För de arbetsuppgifter där det inte är möjligt att arbeta på distans eller utesluta fysiska möten har vi infört åtgärder för att kunna genomföra dem på ett säkert sätt.

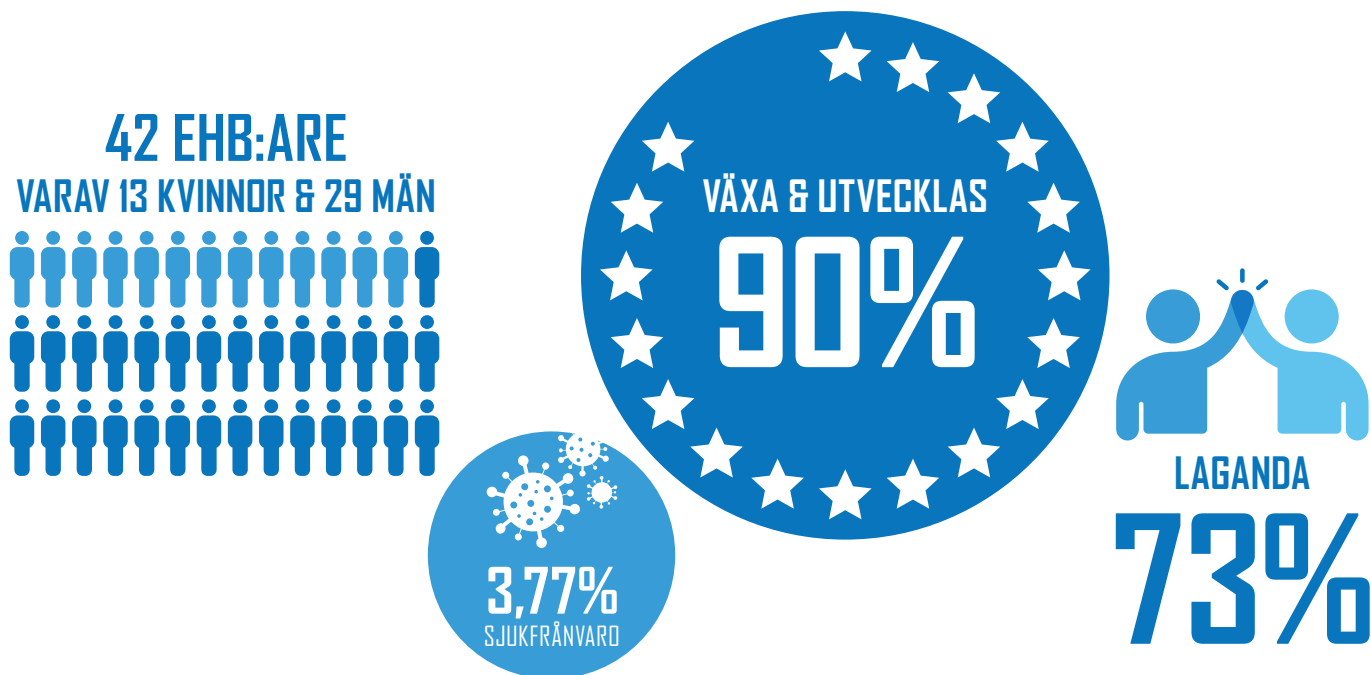
SAMARBETE OCH TRIVSEL TROTS DISTANS

EHB mäter löpande under året hur våra medarbetare mår och hur de uppfattar sin arbetssituation. Ett av EHB:s strategimål är att erbjuda en bra och attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs och utvecklas. Trots de förändrade arbetssätten och begränsade

möjligheterna att träffas fysiskt för att samarbeta upplever 73 procent av medarbetarna att det finns en bra laganda. 77 procent känner sig värdefulla på arbetet och hela 90 procent anser att de får möjlighet att växa och utvecklas hos EHB.

TAGIT REJÄLA KLIV INOM DIGITALISERING

Under året har bolaget bytt till ett nytt fastighetssystem och en ny webbplats. Detta har möjliggjort att vi kan erbjuda moderna lösningar inom flertalet områden såsom digital signering av avtal och dokument, hyresgästkommunikation via e-post och SMS, ge uppdragsinformation till entreprenörer via app. Vi har även kompletterat webbplatsen med en Frågor & svar-funktion där besökare dygnet runt enkelt kan hitta tips och svar på de vanligaste frågorna vi får.



PRAKTIKANTER

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

SOMMARJÖBBARE

Vi tog emot 14 sommarjobbare födda 2002-2004 som under ett par veckor fick prova på och hjälpa oss med den utvändiga fastighetsskötseln.

OMNIA - DAGLIG VERKSAMHET

Under 2020 inleddes det tredje året med det framgångsrika samarbetet med Omnia – daglig verksamhet. På hösten utökades företagsgruppen med ytterligare deltagare som hjälper oss i flera av våra bostadsområden med service och skötsel.

VÅRA HYRESGÄSTER

NYA FORMER FÖR GEMENSKAP

Året hann precis starta med ljusspel på Västerledstorg och aktivitetsdagar under sportlovsveckan i Romberga när EHB blev varse att 2020 skulle bli ett minst sagt annorlunda år. De flesta av de planerade bosociala aktiviteterna fick ställas in med anledning av pandemin och fokus blev att hitta nya sätt att träffas på. Digitala hälsoseminarier, grupptelefonsamtal för hyresgäster över 70 år, gratis utomhus-gympa under sommaren, gårdsmusik och uppträdanden utomhus är några av aktiviteterna som EHB har arrangerat för att skapa gemenskap och bryta isolering.

FRITIDSAKADEMIN

En av de större satsningarna som kom igång i september är det nystartade projektet Fritidsakademien. Projektet drivs i samarbete mellan Medborgarskolan, EHB och Hyresgästföreningen och finansieras av Delmos, Delegationen mot segregation. Projektet erbjuder mötesplatser för alla över 16 år och anordnar olika typer av kostnadsfria aktiviteter och föreläsningar. Även i detta projekt har digitala lösningar tagits fram då fysiska möten inte kunde anordnas med anledning av pandemin. Under hösten hölls digitala föreläsningar bland annat med tema integration med Zinat Pirzadeh och brandsäkerhet i flerbostadshus i samarbete med Räddningstjänsten Enköping-Håbo. EHB:s förhoppningar 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 arrangerades av EHB i samarbete med Enköpings föreningsliv. Barn mellan 9 och 15 år fick under större delen av året möjlighet att prova på handboll, fotboll, basket och boxning kostnadsfritt.



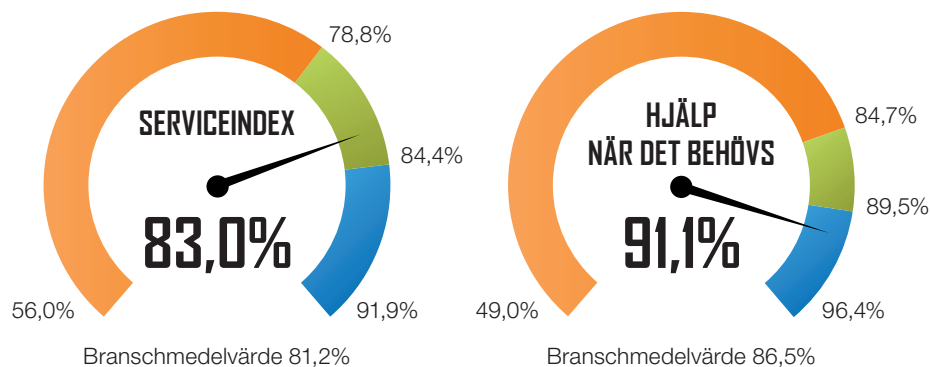
Gårdsmusik, aktivitetsavslutning med pizza, föreläsning om integration med Zinat Pirzadeh, fotboll, föreläsning om brandsäkerhet med Räddningstjänsten och pyssel är några av aktiviteterna som EHB:s hyresgäster erbjudits och deltagit i under 2020.

HYRESGÄSTENKÄT

Under året genomfördes EHB:s stora hyresgästenkät. EHB:s serviceindex för 2020 ligger på 83,0 procent. Detta innebär att EHB har stabiliserat en hög nivå vad gäller service trots att vi under 2020 har varit tvungna att införa en del anpassningar i och med pandemin som påverkat bland annat våra förutsättningar att ge samma service och grad av tillgänglighet. För den nya strategiperioden för 2020-2023 har vi som mål att vara bland de 25 procent bästa i serviceindex i Sverige och för 2020 hamnade vi precis utanför det målet.

Svaren i enkäten används som underlag för vårt budgetarbete för nästkommande år samt den nya strategiperioden för att vidareutveckla oss, våra bostadsområden och fastigheter med stor hänsyn tagen till våra hyresgästers önskemål och upplevelser.

EHB:S RESULTAT I JÄMFÖRELSE MED ANDRA HYRESVÄRDARS



Hyresvärdarnas resultat redovisas i tre grupper. ● De 25 % med lägsta resultaten, ● de 50 % med de mittersta resultaten och ● de 25 % med högsta resultaten.

VÅR FÖRVALTNING

NYA FÖRUTSÄTTNINGAR

Många av de underhållsåtgärder som vi genomför innebär att vi måste utföra arbeten i våra hyresgästers hem. I och med de rekommendationer och restriktioner som infördes under året med anledning av spridningen av coronaviruset covid-19 ställdes vi inför stora utmaningar. En del av de planerade åtgärderna fick styras om och arbetssätt fick anpassas för att vi skulle kunna utföra arbete på ett tryggt och säkert sätt, både för våra hyresgäster och våra medarbetare. Hyresgästerna uppmanades under perioder med hög smittspridning i kommunen att avvakta med att anmäla underhåll som inte var akuta och att lämna sina bostäder under den tid vi åtgärdade något i deras hem.

OMORGANISATION

Under året omorganiserades förvaltningsavdelningen och tjänsten Förvaltningschef skapades och tillsattes. Förvaltningschefen ingår i ledningsgruppen och kommer stärka det strategiska arbetet med våra långsiktiga förvaltningsplaner vilket även ger oss förutsättningar att effektivisera det dagliga operativa underhållsarbetet ytterligare.

UNDERHÅLL & ÅTGÄRDER SOM GENOMFÖRDES UNDER 2020

På Lillsidan har en kulvertledning mellan undercentralen på Bivråksgränd och Hornugglegränd ersatts av en mer energieffektiv ledning från ENA Energi. I samband med detta byggdes även undercentralen om. Det planerade fastighetsunderhållet med att byta ut hissarna på Lillsidan har fortlöpt och tre hissar på Stenfalksgränd har blivit utbytta.

–"Trots de tuffa förutsättningarna har vi utfört lika många arbetsorder som tidigare år. I vår kontakt med hyresgästerna har vi arbetat för att skapa förståelse för varför några åtgärder skjutits på och att de behöver lämna sina hem när vi kommer dit för att värna sin egen och vår hälsa."

Mats Berggren, Reparatör

Energieffektiviseringen av våra fastigheter i Örsundsbro slutfördes under året då sista etappen med Skolvägen 33-39 anslöts till fjärrvärmenätet. Det resulterar i lägre uppvärmningskostnad för hyresgästerna och högre komfort. I samband med detta byttes även fasadpanelen ut och målades. Bostäderna har också utrustats med IMD, individuell mätning och debitering, vilket ger hyresgästerna möjlighet att följa och påverka sin egen varmvattenförbrukning.

Verkstadsvägen anslöts till fibernätet i slutet på året och Skolvägen är planerat att anslutas under första kvartalet 2021, därefter är samtliga fastigheter i EHB:s bestånd anslutna till fibernät.

Arbetet med att installera passersystem, så kallade skalskydd, löpande i våra fastigheter är en del i vårt arbete för trygg boendemiljö. Under 2020 installerades detta i våra fastigheter på Kryddgården. På omvårdnadsboendet Kryddgården har fläktrum byggts om och nya aggregat installerats för att förbättra inomhusklimat och arbetsmiljö i gemensamma ytor.

I restauranglokalen på Ljunggården har ett trasigt avlopp i marken åtgärdats och avloppsledning dragits om. En ny pumpgrop och avloppspump har anlagts för att säkra drift och motverka översvämningar.

Styrutrustningen på Kraftgatan 14 D-E har kopplats upp mot ett digitalt system som gör det möjligt att fjärrövervaka och upptäcka avvikelser i värme och ventilation. Även styrutrustningen på Korsängsgatan 71-91 har kopplats upp mot ett digitalt system.

Balkongerna på Sankt Larsgatan har renoverats och fått nya golv och balkongerna på Dr. Westerlunds gata, Lillebergsgatan och Torggatan har målats om.



VÅR FASTIGHETSUTVECKLING

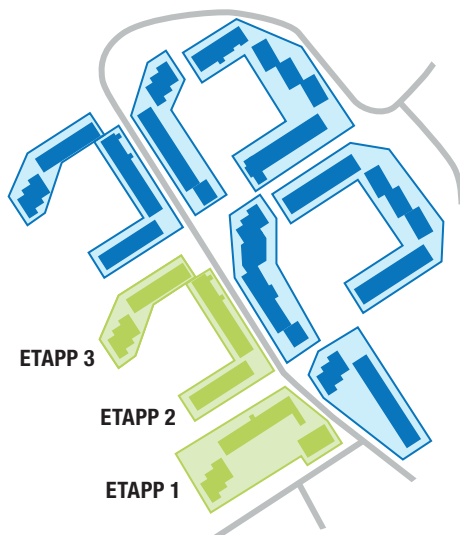
STÄRKT UTBUD AV HYRESBOSTÄDER

Under året 2020 tillförde EHB ytterligare 143 hyresbostäder till Enköpings bostadsmarknad. Sista etappen med de 88 nyproducerade hyresbostäderna i Kvarteret Skiftnyckeln i stadsdelen Bahcostaden fick sina första hyresgäster i juni. Dessutom avslutades en blockuthyrning som friställde ytterligare 55 hyresbostäder i vårt befintliga bestånd i Romberga. Utöver dessa 143 förmedlades under våren även de 31 bostäderna i Sadelmakaren vars evakueringskontrakt för familjer som drabbades av branden i ett flerbostadshus på Lillsidan avslutades.

Lokalutbudet har kompletterats i kommunen med kontors- och verksamhetslokaler i det av EHB varsamt renoverade Rithuset i Bahcostaden.

NOMINERAD RENOVERING I ROMBERGA

Renoveringsprojektet i Romberga har fortlöpt men med anpassat upplägg för att minimera risk för smittspridning. Under året slutfördes etapp 2 och 3. I augusti nominerades projektets etapp 1 till Sveriges Allmännyttas nationella tävling Årets bästa renovering.



ENERGIEFFEKTIVISERING

2020 är första året som EHB producerat el från solceller under ett helt år. På ungdomsbostädernas tak i Bahcostaden sitter solceller som producerade 33 515,49 kWh, vilket motsvarar en besparing på 17,76 ton CO₂ eller 455 träd. Produktionen täckte behovet för fastighetselen för hela kvarteret Skiftnyckeln.



Innergården till Kvarteret Skiftnyckeln i Bahcostaden.

NYPRODUKTION MED INVESTERINGSSTÖD

Byggnationen i Älvdansen av EHB:s 163 svanenmärkta hyresbostäder har fortskridit enligt plan. 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 att EHB:s projekt beviljas stöd med totalt 66,3 miljoner kronor. Kostnaden för projektet före investeringsstödet uppskattas till cirka 305 miljoner kronor. Stödet kommer innebära en väsentlig skillnad i månadshyra för de blivande hyresgästerna i Älvdansen. Planerad förmedlingsstart av bostäderna är våren 2021 och preliminär inflyttning sker omkring årsskiftet 2021/2022.

TON CO₂
17,76

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, 556054-7050, med säte i Enköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2 833 lägenheter på 181 181 kvm samt 37 232 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

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Resultaträkning, Mkr | | | | | |
| Nettoomsättning | 283 | 278 | 276 | 265 | 261 |
| Driftnetto kr/kvm | 537 | 540 | 516 | 504 | 510 |
| Avskrivningar enligt plan | 51,5 | 52,5 | 47,7 | 44 | 43 |
| Resultat efter finansiella poster | 28,8 | 104 | 25,7 | 32 | 37,4 |
| Fastigheter | | | | | |
| Balansomslutning, Mkr | 2 658 | 2 335 | 2 073 | 2 020 | 1 789 |
| Bokfört värde Fastigheter och mark inklusive pågående, Mkr | 2 553 | 2 228 | 2 057 | 1 898 | 1 763 |
| Lägenheter, antal | 2 833 | 2 691 | 2 752 | 2 716 | 2 716 |
| Lägenheter, yta i kvm | 181 181 | 174 997 | 184 609 | 181 904 | 181 904 |
| Lokaler (inklusive blockförhyrda bostäder), yta i kvm | 37 232 | 39 846 | 40 077 | 39 698 | 36 890 |
| Nyckeltal | | | | | |
| Justerat eget kapital, exklusive övervärde fastigheter, Mkr | 552 | 514 | 409 | 386 | 361 |
| Soliditet, % | 20,7 | 22,0 | 19,7 | 19,1 | 20,2 |
| Direktavkastning fastigheter, % | 6,30 | 6,35 | 6,81 | 7,37 | 6,26 |
| Skulder till kreditinstitut, Mkr | 1 980 | 1 710 | 1 582 | 1 542 | 1 349 |
| Belåningsgrad bokfört värde, % | 78 | 77 | 77 | 81 | 77 |
| Bruttoränta, % | 1,02 | 1,38 | 1,69 | 1,82 | 1,86 |
| Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser, % | 2,20 | 1,3 | 0,73 | 0,62 | 0,57 |
| Bostadshyra i snitt, kr/kvm | 1 253 | 1 201 | 1 128 | 1 111 | 1 103 |
| Anställda, antal | 42 | 41 | 38 | 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

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

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Ombyggnation och nyproduktion av lägenheter, verksamhetslokaler och förskolan i Bahcostaden har pågått under året och inflytt gjordes i 88 lägenheter från och med juni 2020. Renoveringen av etapp 2-3 i Romberga slutfördes under året och etapp 4 i Rombergaprojektet har precis startat upp. Projektet är ett partneringsprojekt som kommer att pågå under en längre tid uppdelat i flera etapper. Nyproduktionen på området Älvdansen är i full gång med beräknad första inflytt innan årsskiftet.

Det övergripande syftet är att EHB ska fortsätta utvecklas till ett modernt fastighetsbolag med attraktiva boendemiljöer. Det möjliggörs genom att lägga fokus på aktiviteter och underhåll i våra områden som ökar trygghetskänslan och ger ett mervärde för de boende i området.

Rekommendationerna och restriktionerna kopplade till spridningen av coronaviruset covid-19 har påverkat bolaget genom att vi tvingats styra om åtgärder, förändra kontaktvägar med våra hyresgäster och aktivt tänka annorlunda för att hjälpa till med att minska smittspridningen i samhället.

Ett nytt fastighetssystem med fler digitala lösningar har implementerats och är en viktig byggsten för bolagets arbete för modernare och effektivare arbetssätt. Därmed tror vi att det framåt ökar vår kundnytta och tillgänglighet för våra hyresgäster.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

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 bland annat ett miljö- och medarbetarperspektiv.

Bolaget har under året bland annat arbetat med energi-effektivisering i befintligt bestånd och nyproducerade fastigheter byggs med miljöklassning. Målet att vid inköp av fordon och verktyg i första hand välja fossilfria alternativ har följts under året.

Att erbjuda trygga anställningsvillkor och en hälsosam och säker arbetsplats är centralt för bolaget och avspeglas också i att medarbetarmål finns med i bolagets långsiktiga plan och att löpande undersökningar bland medarbetarna genomförs.

Strategimål för "En hållbar framtid idag och imorgon" och "En bra och attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs och utvecklas" finns att se på sida 13.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

De långsiktiga effekterna av den globala pandemi som drabbat hela samhället under året är ännu svåra att överblicka och vi följer noga utvecklingen.

Under sommar och höst 2021 släpps 163 st lägenheter i området Älvdansen med investeringsstöd till uthyrning. En stor nyproduktion av många bostäder som släpps samtidigt kan ge en risk för vakanser i andra delar av bolagets fastighetsbestånd.

Örsundsbro växer och Enköpings kommun vill, genom EHB, bygga fler bostäder i Örsundsbro. Den föreslagna platsen på Ävallen ska också bidra till utvecklingen i Örsundsbro och skapa möjligheten att utveckla Ävallen till en attraktiv mötesplats för många olika idrotts- och fritidsaktiviteter.

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 risklimiter för ränterisk och refinansieringsrisk uppnå en så låg upplåningskostnad som möjligt.

RÄNTERISK

Bolagets målsättning är att skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid ska vara tre år med en tillåten avvikelse på max +/- 12 månader. Maximalt 50 % av skuldportföljen får ha en räntebindning som understiger ett år.

REFINANSIERINGSRISK

För att begränsa refinansieringsrisken skall andelen lån som förfaller till omförhandling inom de närmaste 12 månaderna begränsas till 40 %.

DERIVAT

Räntederivat får endast användas för att hantera underliggande lån med syfte att förändra räntebindningen, räntekostnader och/eller säkerställa en maximal räntenivå.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---------------------|---------|
| Balanserat resultat | 371 848 |
| Årets resultat | 25 076 |

| | |
|--------------|----------------|
| Summa | 396 924 |
|--------------|----------------|

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | |
|----------------------------|---------|
| till aktieägaren utdelas | -74 |
| att balansera i ny räkning | 396 849 |

| | |
|--------------|----------------|
| Summa | 396 924 |
|--------------|----------------|

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 slutade på 28,8 Mkr jämfört med 104 Mkr för 2019. Resultatet ger en vinstmarginal på 10,2 %. Räknar man bort extraordinarie kostnader enligt ägardirektivet som styr EHB stannar nettomarginalen på 10,5 %. Med ett treårsperspektiv ger det ett snitt på 9,4 % vilket ligger något under ägarens krav.

Bolagets hyresintäkter ökade med 5,4 Mkr vilket dels beror på årets hyreshöjning och dels på en helårseffekt av uthyrningen av bostäderna på Sadelmakargatan 13 och 15 samt nyproduktionen i Bahcostaden. Under 2020 släpptes totalt en större mängd nyproducerade bostäder med en högre hyresnivå i Enköping vilket orsakade tillfälliga vakanser och ett intäktstapp för bolaget initialt.

Driftkostnaderna ligger på ungefär samma nivåer för 2020 som 2019 trots högre avgiftskostnader för vatten och sophantering. Det milda vädret gav minskade kostnader för värme och snöröjning. Kostnader för vattenskador ökade igen efter en minskning förra året.

Bolaget har ökat underhållet under 2020 till 40,9 Mkr jämfört med 37,6 Mkr 2019. Detta möjliggjordes trots pågående pandemi genom att aktivt styra om underhållsåtgärder och justera arbetsrutinerna för att minska risk för smittspridning. Bland de större underhållsåtgärderna som slutfördes under året finns fasadbyte på Skolvägen 33-39, byte av kulvertledning mellan undercentralen på Bivråksgränd och Hornugglegränd

till en mer energieffektiv ledning från ENA Energi samt åtgärd av Ljunggårdens trasiga avlopp i marken och omdragning av avloppsledningar.

Arbetet med att installera passersystem, så kallade skalskydd, löpande i våra fastigheter är en del i vårt arbete för trygg boendemiljö. Under 2020 installerades detta i våra fastigheter på Kryddgården.

Utöver det som syns i årets resultat har 100 Mkr upparbetats i stamrenoveringen under de olika etapperna av renoveringsprojektet i Romberga.

Bolagets centrala kostnader ligger på samma nivå som tidigare år. Personalkostnaderna ligger på 25,2 Mkr jämfört med 24,7 föregående år. Övriga förvaltningskostnader har minskat med 400 Tkr och där ligger de enskilt största skillnaderna på många aktiviteter som inte har genomförts på grund av pandemin, samt att implementeringskostnaderna för det nya fastighetssystemet aktiverats på balansräkningen med årliga avskrivningar.

Av- och nedskrivningar har minskat med 1,5 Mkr jämfört med föregående år. Inga nedskrivningar har bedömts vara nödvändiga.

De finansiella posterna, räntekostnaderna, har minskat under perioden med 3,1 Mkr trots ökad lånevoly. De gröna lånen för nyproduktionen på Älvdansen är fullt utnyttjade.

KOMMENTARER TILL VÅRA SIFFROR

BALANSRÄKNINGEN

Bolagets balansomslutning uppgår till 2 658 Mkr vilket är en ökning med 323 Mkr jämfört med 2019. Ökningen beror främst på att bolaget under året har investerat 376 Mkr i anläggningstillgångar såsom byggnader, inventarier samt ny- och ombyggnationsprojekt. Framförallt byggandet av bostäder i Bahcostaden och på Älvdansen har varit tunga poster samt renoveringsprojektet i Romberga som nu gått över till nästa etapp.

Avskrivningar har gjorts med -50,8 Mkr vilket ger en nettoförändring avseende anläggnings-tillgångar på 325 Mkr.

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Saldo |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Ingående balans 2020-12-31 | 7 430 | 124 125 | 245 618 | 126 229 | 503 402 |
| Vinstdisposition bolagsstämma | | | 126 229 | -126 229 | 0 |
| Utdelning | | | -74 | | -74 |
| Årets vinst | | | | 25 076 | 25 076 |
| Vid årets utgång | 7 430 | 124 125 | 371 773 | 25 076 | 528 404 |

Koncernbidrag har erhållits med 12 947 Tkr via resultaträkningen.

Bolagets Egna Kapital har ökat med 25 Mkr främst beroende på årets resultat.
De långfristiga skulderna har ökat med 270 Mkr.

KASSAFLÖDET

Den löpande verksamheten har under 2020 genererat ett positivt kassaflöde på 94,8 Mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten ger - 377,8 Mkr. En nyupplåning har gjorts med 270 Mkr och ett koncernbidrag erhållits på 12,9 Mkr. Nettoförändringen av kassaflödet för året är -156 Tkr.

RESULTATRÄKNING

| Tkr | | 2020 | 2019 |
|--|----------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Hysesintäkter | Not 2, 4 | 282 922 | 277 519 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 319 | 50 470 |
| | | 283 241 | 327 989 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 5 | -89 056 | -89 442 |
| Underhållskostnader | | -40 851 | -37 654 |
| Fastighetsskatt | | -5 757 | -5 078 |
| Avskrivningar enligt plan | Not 9 | -50 802 | -52 333 |
| Nedskrivningar | Not 9 | - | -7 385 |
| Övrigt | | - | -2 179 |
| | | 96 774 | 133 918 |
| BRUTTORESULTAT | | | |
| Administrations- och försäljningskostnader | Not 7, 8 | -37 517 | -37 390 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 9 | -318 | -244 |
| | | 58 941 | 96 284 |
| RÖRELSERESULTAT | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | -38 | 40 960 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 2 | - |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 10 | 307 | 304 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 11 | -30 431 | -33 576 |
| | | 28 781 | 103 972 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | | |
| Bokslutsdispositioner | Not 12 | 12 947 | 31 991 |
| | | 41 728 | 135 963 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | | |
| Skatt på årets resultat | Not 13 | -16 652 | -9 734 |
| | | 25 076 | 126 229 |
| ÅRETS RESULTAT | | | |

BALANSRÄKNING

| Tkr | | 31/12 2020 | 31/12 2019 |
|--|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Dataprogram | Not 14 | 1 957 | - |
| | | 1 957 | - |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 15 | 1 861 774 | 1 824 552 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 16 | 883 | 751 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | Not 17 | 690 815 | 403 153 |
| | | 2 553 472 | 2 228 456 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | Not 18 | - | 200 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 19 | 40 | 40 |
| | | 40 | 240 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 2 555 469 | 2 228 696 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 3 749 | 2 004 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 88 253 | 87 813 |
| Aktuell skattefordran | | 5 360 | 5 419 |
| Övriga fordringar | | 826 | 4 480 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 4 088 | 5 862 |
| | | 102 276 | 105 578 |
| Kassa och bank | | 224 | 380 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 102 500 | 105 958 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 657 969 | 2 334 654 |

| Tkr | | 31/12 2020 | 31/12 2019 |
|--|---------------|------------------|------------------|
| 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 | | 371 773 | 245 618 |
| Årets resultat | | 25 076 | 126 229 |
| | | 396 849 | 371 847 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 528 404 | 503 402 |
| Avsättningar | <i>Not 21</i> | 30 177 | 13 525 |
| Uppskjutna skatter | | 30 177 | 13 525 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | <i>Not 22</i> | 1 980 000 | 1 710 000 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 1 980 000 | 1 710 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 23 329 | 34 158 |
| Skulder till koncernföretag | | 34 498 | 31 991 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 392 | 1 478 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <i>Not 23</i> | 60 169 | 40 100 |
| | | 119 388 | 107 727 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2 657 969 | 2 334 654 |

KASSAFLÖDESANALYS

| Tkr | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 58 902 | 96 284 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 51 022 | 52 577 |
| Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet | Not 24 | -39 514 |
| Erhållen utdelning | 2 | - |
| | 108 788 | 109 347 |
| Erhållen ränta | 307 | 304 |
| Erlagd ränta | -30 586 | -34 414 |
| Betald inkomstskatt | 59 | -936 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 78 569 | 74 302 |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +) | 12 875 | -61 334 |
| Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -) | 2 186 | 2 876 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 93 630 | 15 844 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | -1 957 | - |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -376 038 | -233 728 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 1 176 | 49 078 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | - | -200 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | 162 | 41 010 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -376 657 | -143 840 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring långfristiga skulder | 270 000 | 128 000 |
| Erhållna koncernbidrag | 12 947 | 31 991 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare | -74 | -31 991 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 282 872 | 128 000 |
| Årets kassaflöde | -155 | 4 |
| Likvida medel vid årets början | 380 | 376 |
| Likvida medel vid årets slut | Not 25 | 380 |
| Förändring av likvida medel | -155 | 4 |



BAHCOSTADEN

I Kvarteret Skiftnyckeln bygger EHB hyreslägenheter, lokaler och en förskola. 58 av de 146 bostäderna är ungdomsbostäder. I juni blev den sista etappen med bostäder klar för inflyttning.

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

Hyresintäkter netto per rörelsegrän

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder | 221 409 | 217 621 |
| Lokaler | 54 163 | 52 656 |
| Garage och P-platser | 6 533 | 6 929 |
| | 282 105 | 277 206 |
| Övriga ersättningar | 2 000 | 1 418 |
| Boenderabatter | -458 | -481 |
| Underhållsrabatter | -9 | -13 |
| Övriga rabatter | -716 | -611 |
| SUMMA NETTOHYRA | 282 922 | 277 519 |

Not 3 - ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|---------------|
| Realisationsvinster försäljning fastighet | -1 176 | 49 101 |
| Övrigt | 1 495 | 1 369 |
| SUMMA | 319 | 50 470 |

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> | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|
| Inköp | 36 891 | 45 278 |
| Försäljning | 42 799 | 47 541 |
| Finansiella poster | 8 313 | 7 806 |

| Not 5 - DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetskötsel och städkostnader | 12 611 | 14 241 |
| Reparationer | 11 869 | 14 427 |
| Taxebundna kostnader | 29 227 | 25 844 |
| Uppvärmning | 27 023 | 28 669 |
| Övriga driftskostnader | 8 335 | 6 261 |
| | 89 065 | 89 442 |

Not 6 - ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

| <i>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</i> | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Revisionsuppdrag | 534 | 581 |
| Skatterådgivning | 36 | 33 |
| Övriga tjänster | 17 | 96 |
| | 587 | 710 |

Not 7 - OPERATIONELL LEASING - LEASETAGARE

Framtida minimileaseavgifter avseende icke

uppsägningsbara operationella leasingavtal:

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------|--------------|
| Inom ett år | 797 | 1 746 |
| Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år | 271 | 1 378 |
| SUMMA | 1068 | 3 124 |
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter | 1 467 | 2 466 |

Not 8 - ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

| <i>Medelantalet anställda</i> | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Kvinnor | 13 | 13 |
| Män | 29 | 28 |
| | 42 | 41 |

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

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar, styrelse, VD och ledningspersonal | 4 225 | 4 559 |
| Sociala kostnader styrelse, VD och ledningspersonal | 1 429 | 1 644 |
| Pensionskostnader styrelse, VD och ledningspersonal | 715 | 871 |
| Löner och andra ersättningar övriga anställda | 13 706 | 11 993 |
| Sociala kostnader övriga anställda | 4 378 | 3 866 |
| Pensionskostnader övriga anställda | 878 | 738 |
| SUMMA | 25 331 | 23 671 |

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

| <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i> | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande | 103 | - |
| Byggnader och Mark | 48 136 | 49 584 |
| Markanläggningar | 2 666 | 2 749 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 214 | 244 |
| | 51 119 | 52 577 |
| <i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i> | | |
| Nedskrivning av fastighet | - | 7 385 |
| SUMMA | 51 119 | 59 962 |

Not 10 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Ränteintäkter, övriga | 307 | 304 |
| SUMMA | 307 | 304 |

Not 11 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntor på fastighetslån | 22 086 | 25 738 |
| Kommunal borgensavgift | 8 307 | 7 806 |
| Övriga finansiella kostnader | 38 | 32 |
| SUMMA | 30 431 | 33 576 |

| Not 12 - BOKSLUTSDISPOSITIONER | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Erhållet koncernbidrag | 12 947 | 31 991 |
| SUMMA | 12 947 | 31 991 |

| Not 13 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT | 2020 | 2019 |
|---|---------------|--------------|
| Aktuell skattekostnad | - | -413 |
| Uppskjuten skatt | 16 652 | 10 146 |
| Skatt på årets resultat | 16 652 | 9 733 |
| Redovisat resultat före skatt | 41 728 | 135 962 |
| Skatt enligt gällande skattesats 21,4 % | 14 728 | 22 250 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 275 | 2 222 |
| Direktavdrag | -16 401 | -29 692 |
| Temporära skillnader | -1 610 | -1 382 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | - | -657 |
| Skatt på koncernbidrag | 2 771 | 6 846 |
| Förändring uppskjuten skatt | 16 652 | 10 146 |
| Redovisad skattekostnad | 16 652 | 9 733 |

| Not 14 - BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGSARBETEN | 2020 | 2019 |
|---|--------------|-------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| - Övriga investeringar | 2 060 | - |
| Vid årets slut | 2 060 | - |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| - Årets avskrivning | -103 | - |
| Vid årets slut | -103 | - |
| SUMMA | 1 957 | - |

Not 15 - BYGGNADER OCH MARK

| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Vid årets början | 2 647 703 | 2 696 962 |
| Nyanskaffningar | - | 32 542 |
| Avyttringar och utrangeringar | - | -164 781 |
| Omklassificeringar | 88 024 | 82 980 |
| Vid årets slut | 2 735 727 | 2 647 703 |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -803 151 | -817 321 |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | - | 66 503 |
| Årets avskrivning | -50 802 | -52 333 |
| Vid årets slut | -853 953 | -803 151 |
| Ingående värde nedskrivningar | -20 000 | -20 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 861 774 | 1 824 552 |
| <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 | 1 669 750 |
| Mark | 476 196 | 473 131 |
| | 2 132 626 | 2 142 881 |
| Beräknade marknadsvärden | 2 965 788 | 2 752 225 |

Not 16 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Vid årets början | 4 585 | 4 035 |
| Nyanskaffningar | 238 | 550 |
| | 4 823 | 4 585 |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -3 834 | -3 590 |
| Omklassificeringar | 109 | - |
| Årets avskrivning | -215 | -244 |
| | -3 940 | -3 834 |
| Redovisat värde vid årets slut | 883 | 751 |

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 2020 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 17 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH OMBYGGNINGAR | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | 403 153 | 196 784 |
| Omklassificeringar | -88 133 | -82 980 |
| Investeringar | 375 795 | 289 349 |
| Redovisat värde vid årets slut | 690 815 | 403 153 |

Not 18 - ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Vid årets början | 200 | 50 |
| Förvärv | - | 200 |
| Avyttring | -200 | -50 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 200 |

| Not 19 - ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening | 40 | 40 |
| Redovisat värde vid årets slut | 40 | 40 |

Not 20 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| <i>Eventualförpliktelser</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Fastigo: Skadereglerings- och garantifond | 331 | 358 |
| | 331 | 358 |

| Not 21 - AVSÄTTNINGAR | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Avsättning för uppskjuten skatt | 30 177 | 13 525 |
| | 30 177 | 13 525 |

Not 22 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Lån/bindningstid | Lånebelopp | Ränta 2020 | Andel |
|---|------------------|--------------|-------------|
| Lån med rörlig ränta och med kapitalbindning 1-5 år | 390 000 | 0,19% | 20% |
| Lån bundet till år 2021 | 250 000 | 0,50% | 13% |
| Lån bundet till år 2022 | 345 000 | 0,62% | 17% |
| Lån bundet till år 2023 | 150 000 | 1,48% | 8% |
| Lån bundet till år 2024 | 575 000 | 0,48% | 29% |
| Lån bundet till år 2025 | 170 000 | 0,87% | 9% |
| Lån bundet till år 2026 | 100 000 | 0,33% | 5% |
| Summa | 1 980 000 | 0,53% | 100% |

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick vid årsskiftet till: 410 800 Tkr. Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -16 166 Tkr.

Not 23 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förskottsbetalda hyror | 21 660 | 19 550 |
| Semesterlöneskuld | 1 814 | 1 744 |
| Sociala avgifter | 570 | 548 |
| Upplupna räntor | 2 771 | 2 926 |
| Övrigt | 33 353 | 15 332 |
| Summa | 60 168 | 40 100 |

**Not 24 - JUSTERING FÖR ÖVRIGA POSTER SOM INTE
INGÅR I KASSAFLÖDET M.M.**

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| Nedskrivningar | - | 7 385 |
| Rearesultat avyttring anläggningstillgångar | -1 138 | -46 899 |
| Summa | -1 138 | -39 514 |

Not 25 - LIKVIDA MEDEL

| | 2020 | 2019 |
|----------------|------|------|
| Kassa och bank | 224 | 380 |

FASTIGHETSTABELL OMRÅDESVIS (TKR)

| Fastighetsområde | Anskaffningsvärde | Av- & nedskrivning | Bokfört restvärde |
|------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Område 1-2 Lillsidan | | | |
| Lillsidan 2:1 m.fl | 190 399 | 75 649 | 114 750 |
| Lillsidan 2:2 | 61 015 | 28 926 | 32 088 |
| Lillsidan 3:1 | 22 467 | 1 091 | 21 376 |
| Galgvreten 35:1, 35:2 | 137 656 | 67 483 | 70 173 |
| Galgvreten 34:1 | 22 210 | 11 741 | 10 469 |
| Område 3 Romberga | | | |
| Romberga 8:1 | 123 190 | 31 761 | 91 430 |
| Romberga 8:2 | 67 577 | 37 214 | 30 362 |
| Romberga 8:3 | 62 253 | 35 070 | 27 183 |
| Romberga 9:1 | 50 361 | 24 642 | 25 719 |
| Romberga 9:3 | 44 899 | 24 821 | 20 078 |
| Romberga 9:4 | 41 364 | 21 106 | 20 258 |
| Romberga 9:5 | 47 901 | 25 456 | 22 444 |
| Romberga 10:4 | 39 983 | 18 903 | 21 079 |
| Romberga 13:1 | 8 411 | 2 954 | 5 457 |
| Romberga 23:60 | 19 988 | 0 | 19 988 |
| Område 4 | | | |
| Galgvreten 4:1 | 69 431 | 32 730 | 36 701 |
| Galgvreten 8:1 | 34 384 | 16 699 | 17 684 |
| Galgvreten 8:2 | 22 819 | 10 101 | 12 718 |
| S:t Ilian 11:1 | 65 925 | 17 933 | 47 992 |
| Galgvreten 38:1 | 28 968 | 6 920 | 22 049 |
| Område 5 Centrum | | | |
| S:t Ilian 32:9, 10:27 | 22 325 | 11 210 | 11 114 |
| S:t Ilian 31:7 | 2 368 | 1 606 | 763 |
| S:t Ilian 35:2 | 11 330 | 6 023 | 5 307 |
| S:t Ilian 37:1 | 13 206 | 6 292 | 6 914 |
| S:t Ilian 37:2 | 7 232 | 3 388 | 3 843 |
| Centrum 24:12 | 12 238 | 4 161 | 8 077 |
| Galgvreten 27:12 | 20 668 | 6 071 | 14 597 |
| Korsängen 4:1 | 27 999 | 3 934 | 24 065 |
| Korsängen 5:4 | 668 439 | 135 929 | 532 509 |
| Korsängen 5:5 | 208 795 | 8 827 | 199 967 |
| Område 6 Ytterområden | | | |
| Stenvreten 3:38 | 37 452 | 8 942 | 28 510 |
| Rymningen 8:100, 22:10 | 6 054 | 4 272 | 1 782 |
| Rymningen 16:5 | 28 480 | 16 083 | 12 396 |
| Område 7 | | | |
| S:t Ilian 16:6 | 1 210 | 355 | 855 |
| Centrum 11:1 | 228 989 | 50 425 | 178 564 |
| Galgvreten 27:10 | 190 565 | 40 509 | 150 056 |
| Fanna 32:26 | 12 507 | 48 | 12 458 |
| Summa | 2 661 055 | 799 281 | 1 861 774 |

UNDERSKRIFTER

Enköping, fredag - 12/3 - 2021.



Carina Weir, VD




Elisabeth Norman, Styrelseordförande



Linda Johansson



Thomas Ekblom



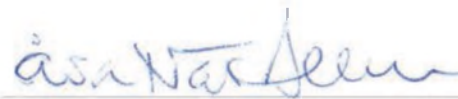
Ronny Holmberg



Georg Olsson



Pontus Olsson



Åsa Näs Ahlbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021.03.19. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.



Peter Alm, Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 18-38 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäders finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsned 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/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISIONSBERÄTTELSE



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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/revisomsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 19 mars 2021

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm
Auktoriserad revisor



ÄLVDANSEN

I nya stadsdelen Älvdansen bygger EHB 163 klimatsmarta Svanenmärkta hyreslägenheter. Under året beviljades projektet investeringsstöd. Byggnationen har fortskridit enligt plan och inflyttning sker vid årsskiftet 2021/2022.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder

Organisationsnummer: 556054-7050

Granskningsrapport för år 2020

Vi av fullmäktige i Enköpings kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat bolagets verksamhet för år 2020.

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

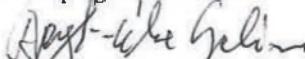
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Vår granskning har utgått från de direktiv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

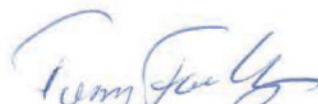
I bifogat sakkunnig-PM (inkl. bilagor) från PwC återfinns sakkunnigs redogörelse för, under året genomförd, granskning. I PM (inkl. bilagor) framgår även sakkunnigs rekommendationer för iakttagna utvecklingsområden. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande 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 ägaren att tillsammans med bolaget att vidtaga rekommenderade åtgärder.

Enköping 2021-03-25


Bengt-Åke Gelin


Tony Forsberg

Av kommunfullmäktige i Enköpings kommun
utsedda lekmannarevisorer

Bilagor:

Gransknings-PM (inkl. Bilaga 1 till sakkunnig-PM AB EHB –Missiv–
GranskningavsamverkanEnköping2020 samt Bilaga 2 till sakkunnig-PM
AB EHB –Rapport –samverkan Enköping 2020)



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