

# ÅRSREDOVISNING 2011



A large, stylized, grey floral graphic on the left side of the page. It features a central stem with several large, pointed leaves and smaller, curled leaf-like shapes. At the bottom of the stem is a solid grey circle.

## INNEHÅLL

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>EHB:s ledord</b>                             | <b>3</b>  |
| <b>VD har ordet</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                   | <b>6</b>  |
| <b>Vi arbetar på EHB</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>Kunder</b>                                   | <b>10</b> |
| <b>Tillgänglighet</b>                           | <b>12</b> |
| <b>Miljö</b>                                    | <b>13</b> |
| <b>Underhåll</b>                                | <b>14</b> |
| <b>Nyproduktion</b>                             | <b>16</b> |
| <b>Samhälle</b>                                 | <b>17</b> |
| <b>Ekonomisk översikt</b>                       | <b>19</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                          | <b>22</b> |
| <b>Balansräkning</b>                            | <b>23</b> |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                        | <b>25</b> |
| <b>Noter</b>                                    | <b>26</b> |
| <b>Notförteckning</b>                           | <b>27</b> |
| <b>Underskrifter</b>                            | <b>34</b> |
| <b>Revisionsberättelse</b>                      | <b>35</b> |
| <b>Lekmannarevisorns<br/>granskningsrapport</b> | <b>36</b> |
| <b>Fastighetstabell områdesvis</b>              | <b>37</b> |
| <b>Fastighetsbeståndet i siffror</b>            | <b>38</b> |
| <b>Femårsöversikt</b>                           | <b>39</b> |

EHB:s ledord är

**KVALITET**  
**OMTANKE**  
**SERVICE**  
**TRYGGHET**

AB Enköpings Hyresbostäder ägs till 100 procent av Enköpings kommun. Bolaget äger och förvaltar 2 569 lägenheter och 32 009 kvadratmeter lokaler.



AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

”

Underhållsbehovet är stort i de flesta bostadsföretag, och de ordinarie hyresförhandlingarna kan aldrig ge de intäkter som krävs. Vi bör i stället förhandla med Hyresgästföreningen om ramavtal för större och mindre ombyggnader i våra fastigheter. På så sätt kan vi höja standarden och bygga bort de brister som idag tar alldeles för stor del av budgeten i form av akuta reparationer och vattenskador.



Sadelmakaren.

### Ny styrelse – januari

Det första styrelsemötet för året var den 26 januari. Efter höstens kommunalval var fem ordinarie och två suppleanter nya i styrelsen. Ett viktigt inslag i styrelsearbetet under våren blev därför introduktion i bolaget och i den bransch vi fungerar. Ett uppskattat inslag var ett halvdagsseminarium med styrelsen och bolagets personal. Därför blev beslutet att denna aktivitet ska återkomma årligen.

### Hyresförhandlingarna – februari till mars

Nya förutsättningar gällde vid hyresförhandlingarna som en följd av lagen om allmännyttiga bostadsbolag från den 1 januari 2011. Såväl Hyresgästföreningen som vår egen bransch verkade dock vara tagna på sängen, vilket gjorde det omöjligt att få gehör för skärpta avkastningskrav och höjda borgensavgifter i hyresförhandlingarna. Trots besparingar på 2 883 000 kronor behövde vi backa underhållet med 2 700 000 kronor för att möta de nya kraven och samtidigt nå en förhandlingsuppgörelse på 2,96 procent.

Underhållsbehovet är stort i de flesta bostadsföretag, och de ordinarie hyresförhandlingarna kan aldrig ge de intäkter som krävs. Vi bör i stället förhandla med Hyresgästföreningen om ramavtal för större och mindre ombyggnader i våra fastigheter. På så sätt kan vi höja standarden och bygga bort de brister som idag tar alldeles för stor del av budgeten i form av akuta reparationer och vattenskador.

### Bra bostäder för äldre – maj

I maj fick vi och vår konsult Kaboom ett ekonomiskt stöd från Hjälpmedelsinstitutet för att utveckla en planeringsmetodik för att inom befintligt bestånd skapa bra boende för äldre. Projektet handlar dels om att skapa tekniska lösningar som gör det möjligt för de äldre att bo kvar, dels om hur man kan få ekonomi i de åtgärder som krävs. Det är viktigt för oss att kunna erbjuda äldre med behov av anpassning av lägenheterna en möjlighet att bo kvar. Det är även av samhällsekonomiskt intresse att detta underlättas, och då bör även bostadsbolagen kunna tillgodoräkna sig ekonomiskt stöd för detta.

### Folkets hus – juni

Efter förfrågan från Föreningen Folkets Hus köpte EHB fastigheten Korsängen 4:1 den 15 juni. Köpeskillingen var 4 miljoner kronor och tillträde skedde den 1 september. Ansökan om detaljplaneändring gjordes den 22 juni för att göra det möjligt att bygga om fastigheten till 25 små ungdomslägenheter. Parallellt med detaljplanearbetet genomförde vi projektering och kalkyler togs fram. Kommunstyrelsen ska behandla planen på mötet den 31 januari 2012. Vi prioriterar billigaste möjliga produktion utan att ge avkall på tillgänglighet och god inomhusmiljö för att åstadkomma rimliga hyror som ungdomar kan klara.

### Detaljplanen för Sadelmakaren vinner laga kraft – juli

Kommunfullmäktige antog den 14 juni förslaget till detaljplan för kvarteret Sadelmakaren, och beslutet vann laga kraft den 15 juli. Hela processen från skisser till färdig plan tog drygt ett år, vilket är en mycket snabb hantering. EHB har under hela processen haft ett mycket gott samarbete med planavdelningen på kommunen. Det här är starten på drygt 330 nya lägenheter.

Nyproduktion idag är på yttersta marginalen för att få ekonomi i projekten. Det mesta styrs av nybyggnadsregler och normer, och det kan kännas närapå omöjligt att hitta besparingar i produktionen. Ska vi fortsätta producera hyreslägenheter bör vi ifrågasätta varför produktionen i storstadsregionen är upp till 25 procent dyrare än i övriga landet. Är vår hyressättning riktig och rättvis? Är det rimligt att en parkeringsnorm gör ett bostadsprojekt olönsamt genom att ett underjordiskt garage måste byggas? Det är de stora frågorna som bör diskuteras och inte huruvida vi ska ha klinker eller plastmatta i badrummet.

#### **Ständiga förbättringar – augusti**

På vår kick off den 25 augusti startade vi ett förbättringsarbete i tre arbetsgrupper. Felavhjälpning/reparationer, hyresgästmedverkan och bolagets miljöprofil är föremål för granskning, och grupperna ska ta fram förslag på hur vi ska arbeta med de här frågorna i framtiden. Grupperna ska presentera sina rapporter den 8 februari 2012, men redan i halvtid vet vi att det kommer flera spännande förbättringsförslag som gör oss effektivare och tillför ökad kundnytta. Formen att arbeta i blandade grupper med uppdrag att hitta förbättringar har visat sig fruktbar, och vi fortsätter på den inslagna vägen.

#### **Energisparprogrammet Skåneinitiativet – september**

I augusti gav vi en konsult i uppdrag att ta fram en åtgärdsplan – ett energisparprogram som ska ge oss möjlighet att spara 20 procent av vår energiförbrukning fram till 2016 jämfört med 2007. Sparmålet är en förutsättning för att gå med i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags (SABO:s) energiutmaning Skåneinitiativet. Utredningen visade att detta är möjligt till rimliga pay off-tider. Den 23 september tog styrelsen beslut om att EHB ska anta SABO:s utmaning.

#### **Hyresbortfall – november**

Den sista november hade vi det lägsta hyresbortfallet någonsin med 0,47 procent av hyresintäkterna för bostäder och parkeringsplatser. År 2010 var motsvarande hyresbortfall 1,40 procent. Vår säljavdelning har arbetat målmedvetet med ständiga förbättringar av processer och rutiner för att nå detta resultat. Det här är ett exempel för oss övriga att ta efter. Säljavdelningens resultat är årets prestation.



Thomas Lundmark  
VD



Är vår hyressättning riktig och rättvis? Är det rimligt att en parkeringsnorm gör ett bostadsprojekt olönsamt genom att ett underjordiskt garage måste byggas? Det är de stora frågorna som bör diskuteras och inte huruvida vi ska ha klinker eller plastmatta i badrummet.





Organisationen skall på bästa sätt spegla kundernas behov. Kundernas betyg på verksamheten mäts årligen i kundenkäter.

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, organisationsnummer 556054-7050, får härmed avge berättelse över 2011 års verksamhet. Samtliga aktier innehas av Enköpings kommuns moderbolag AB, organisationsnummer 556534-1954, som är helägt av Enköpings kommun.

### STYRELSE 2011

#### **Ordinarie ledamöter**

Hans Hægervarck, ordförande

Hans Löfving, vice ordförande

Jan Petersson

Sven-Åke Haglund från och med 2011-11-15,

dessförinnan Annelie Karlgren

Lars Landén

#### **Suppleanter**

Jessika Vilhelmsson

Sven-Olof Johansson

Börje Isaksson från och med 2011-10-18,

dessförinnan Stefan Eldh

Björn Engberg

Nils Forssell

### REVISORER

#### **Ordinarie**

Heléne Ragnarsson,

auktoriserad revisor

Hens Lerne,

lekmannarevisor

#### **Suppleanter**

Peter Alm,

auktoriserad revisor

Kurt Johansson

#### **Verkställande direktör**

Thomas Lundmark

Ordinarie bolagsstämma hölls 2011-03-31. Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

### ANSVAR SOMRÅDE

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 2 569 lägenheter och 32 009 kvadratmeter lokaler.

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

### 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.



#### **Styrelse:**

Lars Landén (KD), Hans Löwling (S),  
Sven-Åke Haglund (S), Sven-Olov Johansson (C),  
Börje Isaksson (FP), Jan Petersson (M),  
Hans Hægermarck (C), Nils Forsell (MP), infällda  
bilder Jessica Vilhelmsson (M) och Björn Engberg (V).

#### **Ledningsgrupp:**

Ove Sundlin, Förvaltningschef.  
Anna Karlsson, Ekonomichef. Thomas Lundmark, VD.



Bolagets strategier för att nå målen är att arbeta med ständiga förbättringar och individuella kompetensplaner.

AB Enköpings Hyresbostäder ska drivas affärsmässigt så att:

- Det långsiktiga avkastningskravet är ett resultat efter finansnetto och före eventuella realisationsvinster/realisationsförluster som uppgår till det belopp som är beräknat med den genomsnittliga statslåneräntan på 10-åriga obligationer under året ökat med 1 procent på genomsnittligt justerat eget kapital
- Soliditeten ska inte understiga 20 procent
- Bolaget ska betala en avgift på 0,2 procent för de kommunala borgensåtaganden som utnyttjats under året

Hur bolaget arbetat med ägardirektiven och hur bolaget nått målen för 2011 beskrivs under respektive rubrik.

#### ORGANISATION

Organisationen ska på bästa sätt spegla kundernas behov, och med hjälp av kundenkäter mäter vi årligen hur nöjda kunderna är med verksamheten. I september 2011 genomförde organisationen en mindre förändring för att möta nya krav när bolaget nu går in i en period av nyproduktion.

Dagens organisation består av två delar: en kundorienterad del med förvaltning och försäljning/uthyrning samt en del med stödfunktioner för ekonomi, affärsutveckling och produktion. Förvaltningsavdelningen består av tre bovärdar, fyra reparatörer, två förvaltare och en förvaltningsassistent. Säljgruppen består av fyra säljare. Inom stödfunktionerna arbetar två ekonomer, en projektledare, en teknisk förvaltare, en koordinator och en projektassistent. Totalt har bolaget 24 anställda. Bolagets ledningsgrupp består av ekonomichef, förvaltningschef och vd.

Personalen har tagit fram en gemensam uppförandekod, som innebär att vi respekterar varandra, inte pratar bakom ryggen, tar tag i problemen direkt, är positiva till förändringar och fullföljer våra åtaganden.

| Personalmål 2011                                                  | Utfall 2011                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Socialt klimat:</b><br>minst betyget 80 av 100                 | Under året gjordes mätningen i det nya verktyget Agerus. Socialt klimat och arbetsorganisation ersätts av ett prestationsindex som i denna mätning fick betyget 89,9 av 100 möjliga. Det betyder att personalmålen är väl uppfyllda. |
| <b>Arbetsorganisation och ledning:</b><br>minst betyget 80 av 100 |                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Sjukfrånvaro:</b><br>max 3,0 procent                           | Sjukfrånvaron under året var 6,10 procent. Undantar vi långtidssjukskrivning ligger vi på 3,08 procent, vilket är strax över måltalet.                                                                                               |

Bolagets strategier för att nå målen är att arbeta med ständiga förbättringar och individuella kompetensplaner.

Alla arbetsgrupper upprättar egna aktivitetsplaner där de redovisar aktiviteter som stödjer respektive mål. Aktivitetsplanerna följs upp kvartalsvis och redovisas på personalmöten.



## VI ARBETAR FÖR DIG SOM BOR HOS EHB



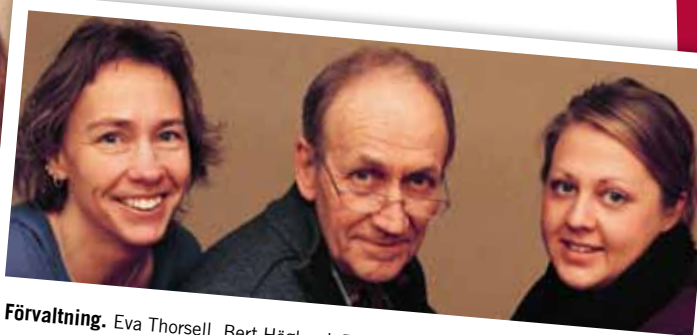
**Ekonomi.** Lilian Andersson, Lena Lindkvist-Kock.



**Reparatörer.** Från vänster: Bosse Wallin, Stig Larsson, Marielouis Lindberg, Ahmed Abbas, Calle Fredenstedt.



**Sälj/uthyrning/affärsutveckling.** Sara Grandin, Irene Sipola, Christina Håkansson, Therese Davidsson, Mia Blomqvist.



**Förvaltning.** Eva Thorsell, Bert Höglund, Therese Axelsson.

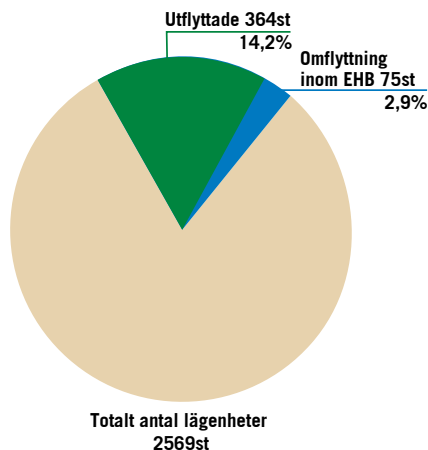


**Projekt.** Stig Staf, Roger Berg, Mats Evertsson.



**Bovärdar.** Tommy Broo, Joav Ochayon, Jessica Söderlund, Jesper Karlsson, Tommy From.

OMFLYTTNING 2011 TOTALT 17,1%



EHB verkar inom Enköpings kommun men bolaget vänder sig naturligtvis även till kunder utanför kommunen. Bolaget har ett kösystem där intresserade personer kan anmäla intresse för olika typer av lägenheter.

Enköping fortsätter att växa. Befolkningen beräknas öka med cirka 700 personer per år. Utöver detta kommer regementet att utöka sin personal från 795 personer 2011 till 1 480 personer 2016. Detta innebär en kraftigt ökad efterfrågan på framförallt små och billiga lägenheter.

Efterfrågan på bolagets lägenheter är fortsatt god, särskilt i centrala lägen och för mindre lägenheter. I EHB:s kö står totalt 5 646 personer (2011-10-25). Ett år tidigare var antalet 4 854. Av dem som står i kö bor 14 procent hos EHB medan 86 procent är externa sökande. I kön för +65 står 1 131 personer, varav 17 procent bor hos EHB och 83 procent är externa sökande.

#### Omflyttningen har minskat jämfört med 2010.

|                            | 2011         | 2010         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Antal hushåll som flyttade | 439 (17,1 %) | 507 (19,7 %) |
| – inom EHB                 | 75 (2,9 %)   | 109 (4,2 %)  |
| – från EHB                 | 364 (14,2 %) | 398 (15,5 %) |

Bolaget hyr även ut till gruppboenden för personer med särskilda behov. EHB:s avtalspart är kommunen. Kommunen är huvudman för gruppboendena och hyr ut lägenheterna i andrahand till de boende.

Enköpings kommun är den överlägset största lokalhyresgästen men även föreningar och privata företag hyr lokaler. Även regementet är en stor lokalhyresgäst, med avtal på sammanlagt 96 lägenheter.

Vår uppförandekod i kundarbetet innebär att vi inte särbehandlar någon. Det medför bland annat att vi

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

EHB arbetar med ett så kallat nöjd kundindex för att mäta hur trygga våra kunder känner sig och om de är nöjda med vår service och våra produkter. Våra strategier för att nå nöjd kundindex-målet är att

- våra kunder har inflytande
- vi följer upp kvaliteten i det arbete våra entreprenörer utför
- vi arbetar med verksamhetsplaner på gruppnivå och per ansvarsområde så att vi till exempel kan utveckla varje bostadsområde utefter just det områdets förutsättningar och behov

”

Vi behandlar alla kunder med respekt.



| Mål 2011                                                                                                                                                 | Utfall 2011                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 100 procent av de som felanmäler får återkoppling.                                                                                                       | Kunder som gör en felanmälan får från och med september en automatisk återkoppling via e-post där de får möjlighet att berätta om de är nöjda med servicen.                                                                                                                       |
| 100 procent av de nyinflyttade får återkoppling.                                                                                                         | Nya kunder har från och med september möjlighet att förmedla synpunkter kring inflyttningen, lägenheten och vår service.                                                                                                                                                          |
| 85 procent av våra kunder känner sig trygga.                                                                                                             | 80,3 procent känner sig trygga.                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                          | Kontakten med grannarna, personliga tryggheten i trapphus och att inte bli störd av grannarna ligger över målvärdet.                                                                                                                                                              |
| 83 procent av våra kunder tycker vi ger bra service.                                                                                                     | Övriga delar ligger mellan 70 och 80 procent, förutom säkerheten för parkerade bilar som ligger på 65,7 procent. Här krävs en dialog med de boende om hur vi ska komma tillrätta med de delar som ligger lågt.                                                                    |
|                                                                                                                                                          | 85 procent tycker att vi ger en bra service – ett glädjande bra betyg för vår personal vilket visar att vi är på rätt väg.                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                          | 70,2 procent är nöjda, vilket är ett relativt lågt betyg. Främst är det underhåll av lägenheten (62,8 procent), förutsättningarna att agera miljömedvetet (59,1 procent) och förvaltningens ansträngningar att bidra till hållbar utveckling (55,9 procent) som drar ned betyget. |
| 77 procent av våra kunder tycker att vi har bra produkt-kvalitet, det vill säga är nöjda med lägenhetens utformning, dess utrustning och inomhus-klimat. | Beträffande underhållet är det behovsstyrt, och det är främst byte av kylar och frysar som har tagit det största utrymmet i budgeten.                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Vårt miljöarbete måste vi bli bättre på att informera om. Detta är en fråga där vi ska arbeta tillsammans med de boende, framförallt när det gäller sophanteringen.                                                                                                               |



Från invigningen av Kryddgårdens innergård.

De allra flesta vill bo kvar i sin bostad även när de blir äldre. Därför behöver EHB ta reda på hur framtidens äldre vill bo och anpassa bostäderna därefter. Det handlar inte bara om fysisk tillgänglighet i bostaden utan även om service, tillgång till aktiviteter, gemensamma lokaler, hur närområdet ska se ut och vilka kommunikationer som krävs.

I maj 2011 startade EHB projektet "Planering av bra boende för äldre" med stöd från Hjälpmedelsinstitutet. I projektet har vi bland annat utrett hur tillgängliga bolagets bostäder är och sett att det finns traditionella problem så som

- inga hissar i de äldre husen
- trappsteg och övriga nivåskillnader
- allmänna utrymmen som är svårtillgängliga
- parkeringar som ligger långt bort

Projektet ska även kartlägga tankemönster hos dem som planerar äldres boende i kommunen, göra en prognos av äldres boende samt inventera bostadsbeståndet med hänsyn till detta.

I slutet av våren 2012 kommer projektet att vara klart och resultera i en planeringsmetodik för att öka tillgängligheten. Metodiken kommer att handla om olika tekniska lösningar, men även om hur åtgärderna ska kunna bli lönsamma för bostadsföretaget. Vi tror att fler kan ha nytta av denna metodik och därför kommer den att vara fri att använda för alla fastighetsägare.





Vårt mål är att minska energiförbrukningen med 20 procent.



### För att nå målen inom energiområdet arbetar vi med

- driftoptimering
- börvärdesanalys av fastigheter med hög förbrukning
- prioritering av elhushållning framför värmebesparing
- individuell mätning och debitering av varmvatten

Bolaget har ett femårigt program där vi planerar för vilka investeringar vi ska göra inom energiområdet.

EHB har enligt ett styrelsebeslut i september gått med i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Skåneinitiativ vilket innebär att vi år 2016 ska ha en energiförbrukning som är 20 procent lägre än den vi hade år 2007. För att nå målet arbetar vi nu fram en åtgärdsplan där vi prioriterar de åtgärder som ger bäst energivinst och de investeringar som snabbt återbetalar sig.

Sedan årsskiftet 09/10 använder bolaget endast vindkraftel vilket minskar utsläppet av koldioxid med 740 ton per år.

76 procent av våra hyresgäster har tillgång till källsortering av sopor.

| Mål 2011                                                                       | Utfall 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Förbrukning av värme/ varmvatten:</b><br>150 kilowattimmar per kvadratmeter | Vi har under året kunnat fastställa den verkliga förbrukningen i vårt uppföljningsprogram. Detta har inte fungerat under 2010 och därför är målvärdet felaktigt och för högt.<br><br>Det verkliga utfallet i december 2010 var 136,6 kilowattimmar per kvadratmeter och är nu 131,1 kilowattimmar per kvadratmeter. Det är en minskning med 4,2 procent, vilket är en bra start för att nå målet i Skåneinitiativet. |
| <b>Förbrukning av el:</b><br>25,4 kilowattimmar                                | Minskningen av elförbrukningen har gått över förväntan. Målet är även här felaktigt (se ovan). Den faktiska minskningen är från 23 kilowattimmar 2010 till 21,7 kilowattimmar idag, en minskning med 5,6 procent.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Förbrukning av vatten:</b><br>1,4 kubikmeter                                | Förbrukningen av vatten har gått ned från 1,3 till 1,2 kubikmeter, en minskning med 7,7 procent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Andel hyresgäster som har tillgång till källsortering:</b><br>82 procent    | Utfallet är 76 procent eftersom utbyggnaden av källsortering i kvarteret Sadelmakaren ströks i hyresförhandlingarna.<br><br>Under året tog vi beslut om att avvakta med ytterligare utbyggnad i väntan på att en övergripande utredning om vår sophantering blir klar. I sin nuvarande form är den alldeles för dyr samtidigt som vi får för dåliga betyg av våra hyresgäster för hanteringen.                       |





Vi kommer att byta vattenstammar och bygga om badrum i de flesta av våra fastigheter.

Det enskilt största problemet är alla vattenskador som drabbar fastigheterna och hyresgästerna. Kostnaden för vattenskador kommer 2011 att överstiga 5 miljoner kronor, vilket är mer än 30 kronor per kvadratmeter. Orsaken är att det kalk- och mineralhaltiga vattnet i Enköping fräter sönder kopparrören med läckage som följd. Till och med rör som byttes ut i mitten av 1990-talet springer läck och problemet finns i alla fastigheter. EHB behöver på sikt byta vattenstammar och bygga om badrum i de flesta av våra fastigheter. Kostnaden för 2 000 lägenheter beräknas till 250 miljoner kronor.

EHB kommer att utreda vilka orsakerna är och vem som har ansvar för skadorna som vattnet har vållat. Vi anlitar idag en advokat som ser över möjligheterna att ställa entreprenören till svars för valet av material i den senaste nyproduktionen. Vi kommer också att granska vattenleverantörens ansvar.

För att klara en miniminivå även för övrigt underhåll bör vi i de kommande hyresförhandlingarna avsätta minst 200 kronor per kvadratmeter för underhåll. Allt underhåll ska påverka driftnettot positivt genom att varje åtgärd ger en ökning av intäkterna eller en minskning av kostnaderna – eller både och.

Behovet av underhåll finns beskrivet i en femårsplan. Hyresgästerna informeras om planerat respektive utfört underhåll vid två tillfällen varje år. Vi har utfört lägenhetsunderhåll för 8,3 miljoner kronor, behovsunderhåll för 3,9 miljoner kronor och underhåll i kommunala lokaler för 775 000 kronor.

*Så här är kostnaderna för övrigt underhåll fördelade*

## Vatten och avlopp:

**cirka 1,3 miljoner kronor**

- Nya vvc- samt varm- och kallvattenledningar
- Byte av vattenkopplingar
- Renspolning av avloppssystem

## Fastigheternas skal så som tak, fasader och fönster:

**cirka 1,9 miljoner kronor**

- Nytt takytskikt
- Komplettering av takytskikt i trapphus
- Nya takkonstruktioner på takburspråk
- Fasadrenovering
- Målning av balkonger
- Reparation och målning av fönster
- Målning av vindskivor och uteförråd

## Trygghet och tillgänglighet:

**cirka 5,5 miljoner kronor**

- Installation och renovering av hissar
- Förstärkt belysning
- Montage av nya brandgasluckor
- Nya lägenhetscylindrar
- Ombyggnad av lekplatser
- Omläggning av plattor vid entréer
- Nya entréramper
- Lagning av trappnosar i trapphus

## Energi:

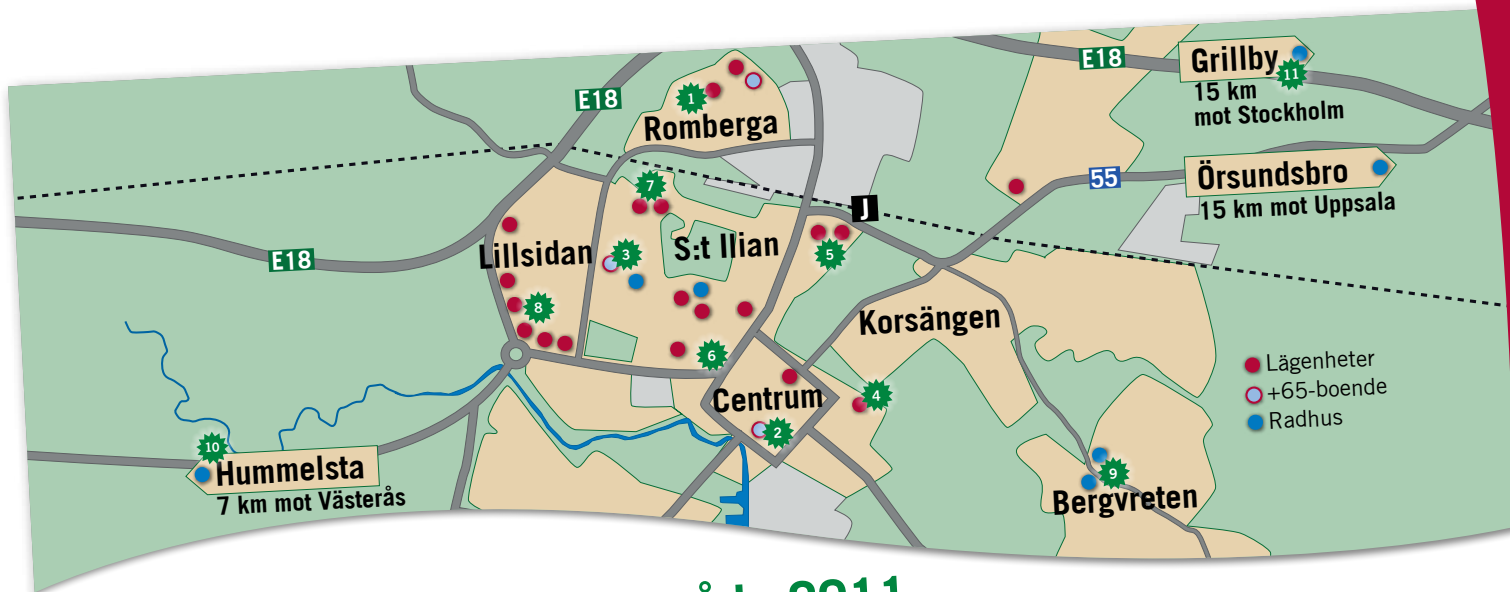
**cirka 3,4 miljoner kronor**

- Tryckstyrning av frånluftsfläktar
- Byte av ventilationsaggregat
- Nya styr- och regleringssystem
- Ombyggnad av driftutrustning
- Installation av nya tvättmaskiner och torkskåp
- Tätning av lägenheter

## Miljö:

**cirka 2,8 miljoner kronor**

- Åtgärder mot radon för att nå godkända värden
- Ny parkeringsplats
- Målning
- Storstädning av trapphus inklusive golvvård
- Ombyggnad av utvändigt entré
- Renovering av cykelhus



## Det här gjorde EHB i ditt område 2011

### Radonåtgärder

Åtgärdande av de cirka 40 lägenheter som inte klarade nivån för godkänt radonvärde, bland annat installation av 25 radonsugar och förändringar i ventilationssystemen.

### 1 Romberga

- Nya entréramper till punkthusen Rombergsgatan 39, 40, 52 och 61.
- Ny parkeringsplats för 54 bilar på Samskarbogatan.
- Installation av hiss på Rombergsgården.
- Förstärkt belysning i åtta områden som uppfattas som mörka och otrygga.
- Ny takpapp och nya fotplåtar på Samskarbogatan 49-51.
- Ny fasadputs på delar av Rombergsgatan 15, 19, 45 och 47.
- Sex nya brandgasluckor på Samskarbogatan.

- Målning av väggar och golv i källarplan samt trappräcken utomhus på Rombergsgatan 17 och 61.
- Ny källardörr på Rombergsgatan 17.
- Iordningställande av lekplatser på Rombergsgatan 19-39, 41-61 och 42-52 samt på Samskarbogatan 49-61.
- Målning av väggar och golv i källarplan på Rombergsgatan 39 och 52.
- Ombyggnad och förbättring av entré på Rombergsgatan 40.
- Nya lägenhetscylindrar och elektroniskt skalskydd till huskropparna (inklusive elektronisk bokning av tvättider) samt postboxar i entrén på Samskarbogatan 49-61.
- Tryckstyrning av frånluftfläktarna och inställning av frånluft i lägenheterna på Samskarbogatan 37-39.
- Byte av 444 lägenhetscylindrar.
- Storstädning av trapphusen inklusive golvvård.

### 2 Kryddgården

- Ny takkonstruktion på alla åtta takburspråk på Kryddgårdsgatan.
- Etapp 2 av ventilationsombyggnaden (klar i februari 2012).
- Två nya tvättmaskiner och två nya torkskåp.
- Nya porttelefonavlor.
- Byte av alla lägenhetscylindrar i den gamla delen av kvarteret Kryddgården.

### 3 Ljunggården

- Byte av alla lägenhetscylindrar.
- Målning av golv i loftgången i A-huset.

### 4 Korsängen

- Nytt ytskikt på elva trapphustak.
- Iordningställande av lekplats.
- Nya porttelefonavlor.
- Nytt torkskåp och två nya tvättmaskiner.
- Nytt system för styrning och reglering av den tekniska driften.

### 5 S:t Iljan

- Översyn av rörkopplingar på S:t Lars-gatan, S:t Olofsgatan, Vårfrugatan och Fjärdhunddragatan.

### 6 Centrum

- Ombyggnad av den tidigare mälarkälokalen till en del av vårt huvudkontor.
- Installation av hiss på vårt huvudkontor.

### LILLEBERGSGATAN

- Iordningställande av lekplats.
- TORGGATAN 40-44
- Iordningställande av lekplats.

### TORGGATAN 46

- Målning av balkong.
- Ombyggnad och målning av entré.
- Ombyggnad av undercentral.

### KRISTINAGATAN

- Nya brenvlådor.

### 7 Bergsgatan

- Nytt system för styrning och reglering av den tekniska driften.

### 8 Nedre Lillsidan

- Lagnig av trappstegsnosar.
- Omläggning av plattor utanför femton entréer.
- Uppgradering av lekplatser.
- Storstädning av trapphusen inklusive golvvård.
- Renovering av cykelhus på Ormråksgränd 2-10.
- Nya varm- och kallvattensystem samt vvc-system på Ormråksgränd.
- Nytt brandlarm på omvärtnadsboendet på Ormråksgränd 7.
- Reparation och målning av fönster på Hornugglegränd.
- Spolning av avloppsstammar på Tornfalksgränd, Ormråksgränd och Stenfallsgränd.

### 9 Bergvreten

- LÄRKSOPPSGATAN
- Utbyte av lägenhetscylindrar.
- Utbyte av armaturer längs gångstråken.
- BERGVRETSGATAN
- Mindre renovering av träfasaden.

### 10 Hummelsta

- Tätning av golv- och vägganslutningar samt fönster i 31 lägenheter på Rävstigen.

### 11 Grillby

- Målning av vindskivor och uteförråd.

Så här informerar vi våra hyresgäster om vad som åtgärdats på respektive område.

## NYPRODUKTION



Krukmakaren



Sadelmakaren

EHB har idag fyra nyproduktionsprojekt: Krukmakaren (före detta Folkets hus), Sadelmakaren, Pausparkeringen och Regementsgatan.

I maj 2011 köpte EHB Krukmakaren av Folkets husföreningen. Fastigheten ska byggas om till 25 smålägenheter för ungdomar. Vi förbereder nu för planändring och bygglov. Upphandling och byggstart kommer att ske under våren 2012.

Den obebyggda delen av Sadelmakaren är EHB:s egen tomt. Här planerar vi att bygga flerfamiljshus i fyra till sex våningar och tre punkthus i tolv våningar. Även stadsvillor i två våningar finns i planen. Totalt innebär detta ett tillskott med 335 lägenheter. Vi räknar med att bygget startar hösten 2012.

EHB deltar i projektet Pausparkeringen. På området kommer det att byggas kommersiella lokaler och lägenheter, såväl bostadsrätter som hyreslägenheter. Bolaget har markanvisning på halva kvarteret, vilket ger möjlighet till mellan 90 och 100 lägenheter. I projektet är garagets utformning och lönsamhet en kritisk fråga, och EHB för diskussioner med kommunen om EHB:s roll i projektet.

På EHB:s tomt på Regementsgatan finns sedan tidigare en mindre kvarvarande byggrätt. Den kan komma att minskas ytterligare genom Mästergatans förlängning, och vi har därför ansökt om en planändring för att uppföra två nya fyrvåningshus med totalt 32 lägenheter på parkeringarna vid Regementsgatan. Planarbetet beräknas vara klart i februari 2012 och under sommaren eller hösten 2012 startar projektering för byggstart.

En förutsättning för all nyproduktion är att respektive projekt går att producera med lönsamhet.

## TRYGGHET OCH TRIVSEL



Inga Evengård, uteplatsvinnare. Emil Kölnert och Suzanne Plahn, balkongvinnare.

Under 2011 har vi fortsatt arbetet med att öka tryggheten och trivseln i Romberga. Satsningen på en samlingslokal med kafé och loppmarknad har varit ett lyckat initiativ och de boende är idag mer engagerade i området och arbetar för att skapa trygghet och gemenskap. Vi fortsätter arbetet under 2012 och har bland annat planer på en trädgårdsgrupp samt festligheter utomhus under vår och sommar.

Ett viktigt inslag i arbetet med att främja trygghet och trivsel är de trapphusmöten förvaltare och bovärdar håller ute i bostadsområdena. Vi uppmuntrar till olika former av hyresgästmedverkan och delaktighet för att hitta det goda exemplet som kan sprida sig. Några pionjärer har till exempel tagit ansvar för blomsterrabatter i närheten av sin lägenhet.



Tävlingen "Snyggaste balkong och uteplats" återkom för tredje året. Vi märker ett ökat intresse och vinnarna premieras på trädgårdsdagen i Skolparken för att sprida intresset ytterligare och för att de goda exemplen ska inspirera de boende.

”

Vi lämnar bidrag till föreningen "Hela människan" för dess verksamhet att driva härbärge för hemlösa.

Vi har ett fortsatt gott samarbete med Arbetsförmedlingen och har så här långt gett sju långtidsarbetslösa personer praktikplats. En person har vi kunnat erbjuda en tillsvidareanställning.

Vår sponsring är begränsad till två bidragstagare:

- Vi sponsrar verksamheten på ungdomsgården i Romberga med 100 000 kronor per år. Vi upplåter dessutom lokalen hyresfritt, och inklusive drift innebär det ett totalt stöd på 800 000 kronor
- Vi lämnar bidrag till föreningen "Hela människan" för dess verksamhet att driva härbärge för hemlösa. Bidraget är på 225 000 kronor.

I mindre skala sponsrar vi lokal barn- och ungdomsverksamhet. Stödet ska fördelas lika mellan pojkar och flickor.

I stället för julhälsningar stöder vi Barncancerfonden. När någon aktivitet bland personalen ger ett överskott går också detta oavkortat till Barncancerfonden.



Kulturer i möte i Skolparken maj 2011.









**Bostadshyrorna höjdes** med 2,96 procent från och med 2011-03-01, vilket kan jämföras med vårt yrkande på 5,12 procent. Hyresjusteringen för de kommunala avtalen gav en höjning med 2,96 procent från januari, vilket kan jämföras med vårt yrkande på 4,10 procent.

**Vakansbortfallet** för bostäder och bilplatser låg för året på 0,66 procent och därmed under årets måltal på 1 procent. I kronor räknat betydde det ett intäktsbortfall för året på drygt 1,1 miljoner kronor jämfört med nästan 2,3 miljoner kronor 2010. För lokaler har vakansbortfallet ökat jämfört med föregående år. I kronor räknat låg 2011 års bortfall på drygt 1 700 000 kronor jämfört med 508 000 kronor 2010. Till stor del berodde det på konkursen av restaurang Lotsen i fastigheten Kryddgården vid årets början. På grund av att vård- och omsorgsförvaltningen i juni hoppade av de långtgående planerna på att hyra stora delar av lokalen till arbetsplatser, fick EHB starta en ny uthyrningsprocess.

**Extra kostnader** för snöröjning under årets första månader och flera stora och kostsamma vattenskador medförde ett överskridande för fastighetsskötsel och reparationer på drygt 5,9 miljoner kronor.

**De taxebundna avgifterna** höjdes 2011. De underhållsinsatser som utfördes under året tillsammans med en ovanligt varm inledning på vintern ledde till att de taxebundna kostnaderna totalt hamnade på drygt 2,1 miljoner kronor under budgeterade belopp.

**Underhåll utfördes** med 27,8 miljoner kronor, vilket var 4,5 miljoner kronor lägre än i den ursprungliga budgeten och 1,8 miljoner kronor lägre än den budget som fastställdes efter hyresförhandlingarna. Det minskade underhållet var en direkt följd av överskridandet av budgeten på fastighetskostnaderna.

**Ränteutvecklingen** under året var osäker, och prognoser från banker och marknad har inte följts åt. Reporäntan höjdes med 25 punkter vid tre tillfällen under perioden februari till juli, och en sänkning med 25 punkter kom i slutet på december. Det är dock tydligt att bankerna ökat sina marginaler och att Stibor inte följer utvecklingen för repo-räntan. God likviditet under året gjorde det möjligt att amortera ned våra fastighetslån, och vid årsskiftet låg belåningsgraden på under 70 procent. En låg belåningsgrad är strategiskt viktig inför den nyupplåning som blir aktuell då vi inleder ombyggnationen i kvarteret Krukmakaren och nyproduktionen i kvarteret Sadelmakaren.

**Som en följd av** det nya ägardirektivet ökade våra borgensavgifter från 110 000 kronor år 2010 till 1 606 000 kronor år 2011. Totalt slutade finansiella poster på plus 1 589 000 kronor mot budget.

**Resultat efter finansiella poster** uppgick till 9 471 000 kronor, vilket är 496 000 kronor högre än de budgeterade 8 975 000 kronor. Ackumulerade överavskrivningar återfördes med 1 036 000 kronor, och med bokslutsdispositioner gav det ett resultat före skatt på 10 507 000 kronor och efter skatt på 7 737 000 kronor.

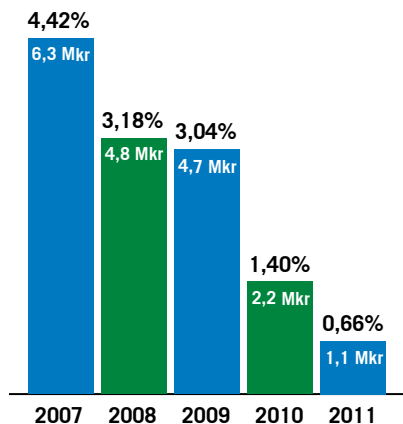
## Vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel 148 274 000 kronor (varav 7 737 000 kronor avser årets vinst) överföres i ny räkning.

”

Den sista november hade vi det lägsta hyresbortfallet någonsin med 0,47 procent av hyresintäkterna för bostäder och parkeringsplatser.

HYRESBORTFALL  
FÖR BOSTÄDER OCH BILPLATSER



#### EHB, mål från affärsplan samt utfall 2011

| Nyckeltal utfall 2011                     | Mål  | Utfall |
|-------------------------------------------|------|--------|
| Driftnetto kr/m <sup>2</sup>              | 330  | 394    |
| Soliditet synlig %                        | 26,0 | 27,4   |
| Hyresbortfall lägenheter och bilplatser % | 1,0  | 0,66   |

Vi har nått samtliga mål med marginal. Våra strategier för att uppnå målen har varit

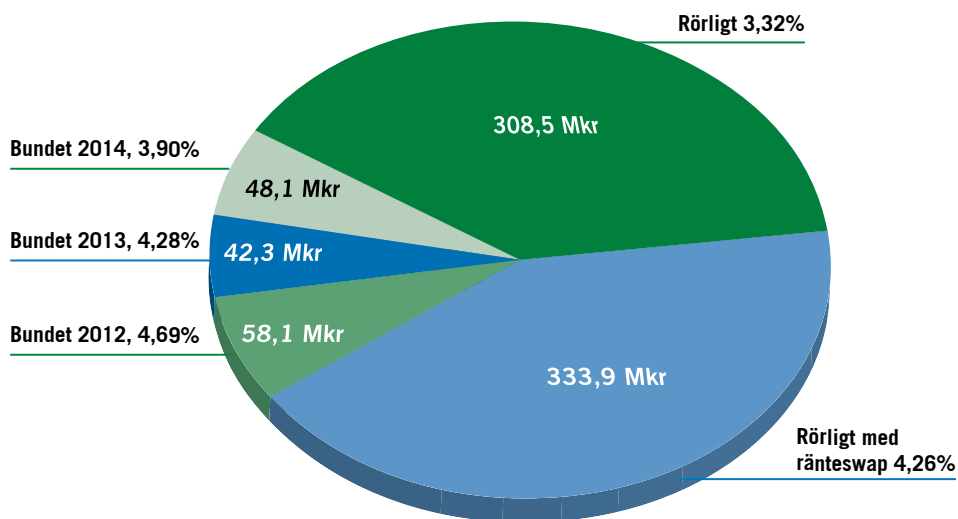
- delegerat budgetansvar
- kontinuerlig uppföljning av utfall
- grundliga prognoser
- snabba korrigeringar åtgärder

Varje vår får vi en rapport från SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag) med nyckeltal som gör det möjligt att jämföra oss med andra kommunala bostadsbolag.

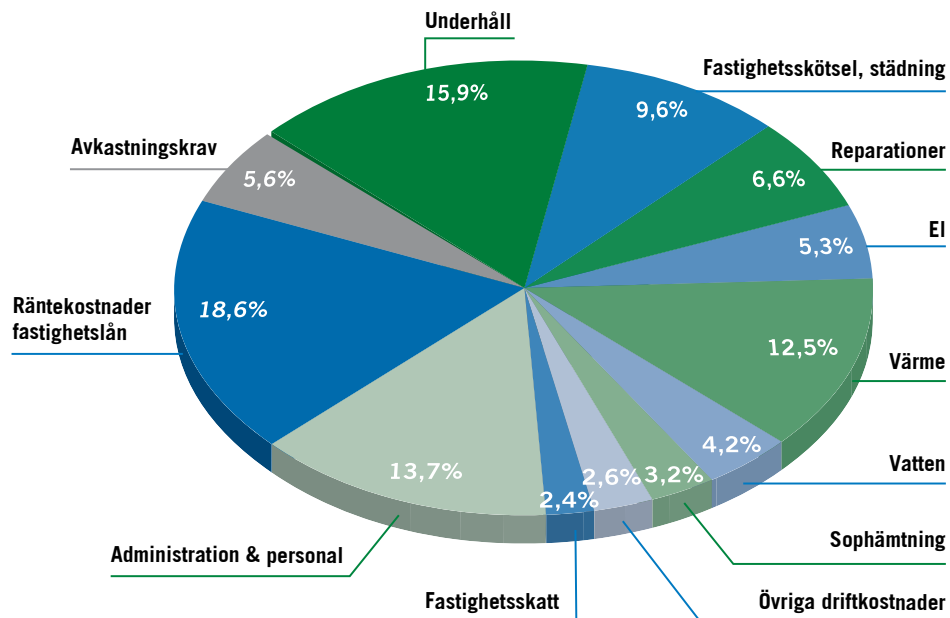
#### 2010 års benchmarking såg ut så här:

| Nyckeltal utfall                          | AB Enköpings Hyresbostäder | Företagsstorlek 2000 – 4999 lägenheter | Ort antal invånare 25 000–75 000 | Riket totalt |
|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Driftnetto kr/m <sup>2</sup>              | 336,55                     | 254,73                                 | 242,54                           | 261,37       |
| Soliditet synlig %                        | 25,9                       | 19,9                                   | 17,4                             | 21,7         |
| Belåningsgrad bokfört värde %             | 71,5                       | 77,6                                   | 80,3                             | 75,8         |
| Hyresbortfall lägenheter %                | 1,0                        | 2,3                                    | 2,5                              | 1,7          |
| Bostadshyra inkl. värme kr/m <sup>2</sup> | 922,97                     | 879,56                                 | 860,50                           | 882,24       |

## LÅNESTRUKTUR



## VAD GICK DIN HYRA TILL 2011?



## RESULTATRÄKNING

| tkr                                        |          | 2011          | 2010          |
|--------------------------------------------|----------|---------------|---------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     |          |               |               |
| Hysesintäkter                              | Not 1    | 205 381       | 201 281       |
| Övriga förvaltningsintäkter                |          | 24            | 305           |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |          |               |               |
| Driftkostnader                             | Not 2    | -74 561       | -78 491       |
| Underhållskostnader                        |          | -27 782       | -32 330       |
| Fastighetsskatt                            |          | -4 073        | -4 018        |
| Avskrivningar enl plan                     | Not 5    | -34 369       | -35 242       |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                      |          | <b>64 619</b> | <b>51 504</b> |
| <b>Centrala kostnader</b>                  |          |               |               |
| Administrations- och försäljningskostnader | Not 3, 4 | -23 271       | -21 788       |
| Avskrivningar enl plan                     | Not 5    | -324          | -365          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                     |          | <b>41 024</b> | <b>29 351</b> |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b>  |          |               |               |
| Övriga ränteintäkter                       | Not 6    | 713           | 418           |
| Räntebidrag                                |          | 151           | 669           |
| Räntekostnader                             | Not 7    | -32 418       | -27 241       |
| <b>RESULTAT EFT. FINANS. POSTER</b>        |          | <b>9 471</b>  | <b>3 196</b>  |
| <b>Bokslutsdispositioner och skatter</b>   |          |               |               |
| Bokslutsdispositioner                      | Not 8    | 1 036         | 3 168         |
| Skattekostnad                              |          | -7            | -33           |
| Skatt på koncernbidrag                     |          | -2 763        | -1 673        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      |          | <b>7 737</b>  | <b>4 659</b>  |



## BALANSRÄKNING

| tkr                                       |        | 31/12 2011       | 31/12 2010       |
|-------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                         |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>              |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>   |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                        | Not 9  | 1 130 998        | 1 159 026        |
| Bostadslånepost                           | Not 10 | 3 482            | 4 482            |
| Inventarier och maskiner                  | Not 11 | 401              | 574              |
| Pågående ny- och ombyggnation             | Not 12 | 8 393            | 4 138            |
|                                           |        | <b>1 143 274</b> | <b>1 168 220</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>  |        |                  |                  |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar  | Not 13 | 40               | 40               |
| Övriga långfristiga fordringar            |        | 58               | 69               |
|                                           |        | <b>98</b>        | <b>109</b>       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>              |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>            |        |                  |                  |
| Hyres- och kundfordringar                 |        | 1 696            | 1 734            |
| Fordringar koncernföretag                 |        | 23 249           | 26 196           |
| Skattefordran                             |        | 1 654            | 1 689            |
| Övriga fordringar                         | Not 14 | 1 141            | 555              |
| Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter | Not 15 | 763              | 1 480            |
| Kassa och bank                            |        | 1 070            | 1 005            |
|                                           |        | <b>29 574</b>    | <b>32 659</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                   |        | <b>1 172 946</b> | <b>1 200 988</b> |

## BALANSRÄKNING

| tkr                                      |        | 31/12 2011       | 31/12 2010       |
|------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                      |        |                  |                  |
| Bundet eget kapital                      | Not 16 |                  |                  |
| Aktiekapital                             |        | 7 430            | 7 430            |
| Reservfond inkl. konsolideringsfond      |        | 124 125          | 124 125          |
|                                          |        | <b>131 555</b>   | <b>131 555</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                |        |                  |                  |
|                                          | Not 16 |                  |                  |
| Balanserat resultat                      |        | 140 537          | 133 380          |
| Periodens resultat                       |        | 7 737            | 4 659            |
|                                          |        | <b>148 274</b>   | <b>138 039</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>              |        |                  |                  |
|                                          | Not 17 |                  |                  |
| Avskrivningar utöver plan                |        | 55 766           | 56 802           |
|                                          |        | <b>55 766</b>    | <b>56 802</b>    |
| <b>Skulder</b>                           |        |                  |                  |
| Långfristiga skulder                     |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut              | Not 18 | 791 068          | 831 314          |
|                                          |        | <b>791 068</b>   | <b>831 314</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>              |        |                  |                  |
| Leverantörsskulder                       |        | 12 648           | 11 681           |
| Skulder koncernföretag                   |        | 5 776            | 5 459            |
| Övriga kortfristiga skulder              | Not 19 | 630              | 653              |
| Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter | Not 20 | 27 228           | 25 484           |
|                                          |        | <b>46 283</b>    | <b>43 277</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |        | <b>1 172 946</b> | <b>1 200 988</b> |
| Ställda säkerheter                       | Not 21 | 31 549           | 31 549           |
| Ansvarsförbindelser                      | Not 22 | 158              | 158              |

## KASSAFLÖDESANALYS

| tkr                                                                                 | 2011           | 2010           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                |                |
| Rörelseresultat                                                                     | 41 024         | 29 351         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                |                |
| Avskrivningar och nedskrivningar                                                    | 34 693         | 35 608         |
| Rearesultat vid försäljning och utrang anläggningstillgångar                        | –              | 29             |
|                                                                                     | <b>75 717</b>  | <b>64 988</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      |                |                |
|                                                                                     | 864            | 1 087          |
| Erlagd ränta                                                                        | -32 418        | -27 241        |
| Betald inkomstskatt                                                                 | -7             | -33            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>44 157</b>  | <b>38 800</b>  |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                                |                |                |
| Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)                                    | 3 308          | -33 794        |
| Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)                                       | 2 847          | 1 152          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>50 312</b>  | <b>6 158</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -9 747         | -2 119         |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                     | –              | 213            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-9 747</b>  | <b>-1 907</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                |                |
| Förändring långfristiga skulder                                                     | -40 246        | -9 982         |
| Förändring långfristiga fordringar                                                  | 11             | -12            |
| Koncernbidrag                                                                       | -265           | -279           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-40 500</b> | <b>-10 273</b> |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                  |                |                |
|                                                                                     | <b>65</b>      | <b>-6 021</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 1 005          | 7 027          |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 1 070          | 1 005          |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                  | <b>65</b>      | <b>-6 021</b>  |

## NOTER

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

### INTÄKTER

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

### INKOMSTSKATTER

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

### MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Avskrivningstider                        | Antal år |
|------------------------------------------|----------|
| Bostadsbyggnader                         | 50       |
| Markanläggningar                         | 25       |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5        |

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

### ANDRA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

### FORDRINGAR

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

### INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Försäljning till koncernföretag har skett med 38 451 tkr. Inköp från koncernföretag har skett med 22 649 tkr. Moderbolaget är Enköpings Kommuns Moderbolag AB, organisationsnummer: 556534-1954 med säte i Enköping.

## NOTFÖRTECKNING

| NOT 1 – HYRESINTÄKTER                         |                |                |               |               |                |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                               | 2011           | 2010           | 2011          | 2010          | 2011           | 2010           |
|                                               | Totalhyra      | Totalhyra      | Hyresbortfall | Hyresbortfall | Hyra netto     | Hyra netto     |
| Bostäder                                      | 163 458        | 158 201        | 620           | 1 642         | 162 837        | 156 559        |
| Lokaler                                       | 38 905         | 38 424         | 1 734         | 592           | 37 171         | 37 832         |
| Garage & P-platser                            | 5 180          | 4 795          | 493           | 635           | 4 687          | 4 159          |
| Övriga enheter                                | 6              | 6              | –             | –             | 6              | 6              |
| <b>Totalt</b>                                 | <b>207 548</b> | <b>201 425</b> | <b>2 847</b>  | <b>2 869</b>  | <b>204 700</b> | <b>198 556</b> |
|                                               |                |                |               |               | <b>2011</b>    | <b>2010</b>    |
| Övriga ersättningar och fakturerade kostnader |                |                |               |               | 1 876          | 3 761          |
| Boenderabatter                                |                |                |               |               | -673           | -705           |
| Underhållsrabatter                            |                |                |               |               | -34            | -37            |
| Övriga rabatter                               |                |                |               |               | -488           | -294           |
| <b>Summa nettohyra</b>                        |                |                |               |               | <b>205 381</b> | <b>201 281</b> |
|                                               |                |                |               |               |                |                |
| NOT 2 – DRIFTKOSTNADER                        |                |                |               |               |                |                |
|                                               |                |                |               |               | <b>2011</b>    | <b>2010</b>    |
| Fastighetsskötsel och städkostnader           |                |                |               |               | 16 233         | 22 962         |
| Reparationer                                  |                |                |               |               | 11 172         | 11 207         |
| Taxebundna kostnader                          |                |                |               |               | 21 388         | 21 001         |
| Uppvärmning                                   |                |                |               |               | 21 137         | 21 890         |
| Tomträttsavgälder                             |                |                |               |               | 28             | 11             |
| Övriga driftkostnader                         |                |                |               |               | 4 602          | 1 420          |
|                                               |                |                |               |               | <b>74 561</b>  | <b>78 491</b>  |
|                                               |                |                |               |               |                |                |
| NOT 3 – ERSÄTTNING TILL REVISORER             |                |                |               |               |                |                |
|                                               |                |                |               |               | <b>2011</b>    | <b>2010</b>    |
| För revision                                  |                |                |               |               | 109            | 90             |
|                                               |                |                |               |               | <b>109</b>     | <b>90</b>      |



## NOTFÖRTECKNING FORTS.

|                                                                                                       |        |        |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|----------------|----------------|
| NOT 4 – PERSONAL                                                                                      |        |        |                |                |
| Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor                                                    | 2011   |        | 2010           |                |
| Administrativ personal                                                                                | Heltid | Deltid | Heltid         | Deltid         |
| Män                                                                                                   | 6      | 0      | 6              | 0              |
| Kvinnor                                                                                               | 9      | 2      | 9              | 2              |
|                                                                                                       | 15     | 2      | 15             | 2              |
|                                                                                                       |        |        |                |                |
|                                                                                                       | 2011   |        | 2010           |                |
| Fastighetspersonal                                                                                    | Heltid | Deltid | Heltid         | Deltid         |
| Män                                                                                                   | 6      | 0      | 5              | 0              |
| Kvinnor                                                                                               | 1      | 0      | 2              | 0              |
|                                                                                                       | 7      | 0      | 7              | 0              |
|                                                                                                       |        |        |                |                |
| De deltidsanställdas totala arbetstid                                                                 |        |        | 2011           | 2010           |
| Antal årsarbeten                                                                                      |        |        | 1,56           | 1,55           |
|                                                                                                       |        |        |                |                |
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader                                                       |        |        | 2011           | 2010           |
| Löner och andra ersättningar                                                                          |        |        | 8 661          | 8 235          |
| Sociala kostnader                                                                                     |        |        | 2 602          | 2 502          |
| Pensionskostnader                                                                                     |        |        | 929            | 1 007          |
|                                                                                                       |        |        | 12 191         | 11 744         |
|                                                                                                       |        |        |                |                |
| Fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda                                                 |        |        | 2011           | 2010           |
| Styrelse, vd och ledningspersonal                                                                     |        |        | 3 308          | 3 109          |
| Pensionskostnader vd och ledningspersonal                                                             |        |        | 719            | 762            |
| Övriga anställda                                                                                      |        |        | 7 954          | 7 628          |
| Pensionskostnader övriga                                                                              |        |        | 209            | 245            |
|                                                                                                       |        |        | 12 191         | 11 744         |
| Sjukfrånvaro                                                                                          |        |        |                |                |
| Sjukfrånvaron har 2011 uppgått till 573 dagar. Den totala arbetstiden uppgick till 47 220 timmar.     |        |        |                |                |
|                                                                                                       |        |        | 1/1-31/12 2011 | 1/1-31/12 2010 |
| Totalt hela företaget                                                                                 |        |        | 6,10 %         | 2,13 %         |
| Exklusive långtidssjukskrivning                                                                       |        |        | 3,08 %         |                |
| Avtal om avgångsvederlag                                                                              |        |        |                |                |
| Avtal finns för vd om avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida. |        |        |                |                |

| NOT 5 – PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Byggnader och markanläggningar   | 2011          | 2010          |
| Byggnader                        | 29 982        | 30 855        |
| Markanläggningar                 | 3 387         | 3 387         |
|                                  | <b>33 369</b> | <b>34 242</b> |
|                                  |               |               |
| Bostadslånepost                  | 1 000         | 1 000         |
|                                  |               |               |
| Inventarier och maskiner         | 324           | 365           |

| NOT 6 – ÖVRIGA RÄNTEINTÅKTER              |            |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|
|                                           | 2011       | 2010       |
| Räntor likvida medel, utdelning andel HBV | 2          | 2          |
| Räntor på kundfordringar                  | 461        | 387        |
| Räntor koncernföretag                     | 223        | 21         |
| Räntor övriga                             | 27         | 8          |
|                                           | <b>713</b> | <b>418</b> |

| NOT 7 – RÄNTEKOSTNADER       |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
|                              | 2011          | 2010          |
| Räntor på fastighetslån      | 30 805        | 27 093        |
| Räntor koncernföretag        | –             | 33            |
| Övriga finansiella kostnader | 1 613         | 115           |
|                              | <b>32 418</b> | <b>27 241</b> |

| NOT 8 – BOKSLUTSDISPOSITIONER                                                  |              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                | 2011         | 2010         |
| Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan byggnader | 1 036        | 1 454        |
| Återförd periodiseringsfond                                                    | –            | 1 714        |
|                                                                                | <b>1 036</b> | <b>3 168</b> |

## NOTFÖRTECKNING FORTS.

|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| NOT 9 – BYGGNADER OCH MARK                          |                  |                  |
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>     | <b>2011</b>      | <b>2010</b>      |
| Byggnader                                           | 1 655 016        | 1 646 743        |
| Markanläggningar                                    | 82 687           | 82 687           |
| Tomtmark                                            | 38 371           | 38 371           |
| Avgår investeringsbidrag                            | -111 161         | -108 376         |
|                                                     | <b>1 664 912</b> | <b>1 659 424</b> |
| <b>Nyanskaffningar under året</b>                   |                  |                  |
| Byggnader                                           | 5 340            | 8 273            |
| Tomtmark                                            | –                | –                |
| Investeringsbidrag                                  | –                | -2 785           |
|                                                     | <b>5 340</b>     | <b>5 488</b>     |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>     | <b>1 670 253</b> | <b>1 664 912</b> |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan</b> |                  |                  |
| Byggnader                                           | -462 240         | -431 385         |
| Markanläggningar                                    | -23 647          | -20 259          |
|                                                     | <b>-485 886</b>  | <b>-451 644</b>  |
| <b>Årets avskrivningar enligt plan</b>              |                  |                  |
| Byggnader                                           | -29 982          | -30 855          |
| Markanläggningar                                    | -3 387           | -3 387           |
|                                                     | <b>-33 369</b>   | <b>-34 242</b>   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b> | <b>-519 255</b>  | <b>-485 886</b>  |
| <b>Nedskrivning av byggnader</b>                    |                  |                  |
| Ingående värde nedskrivningar                       | -20 000          | -20 000          |
| Utgående värde nedskrivningar                       | -20 000          | -20 000          |
| <b>Utgående planmässigt värde</b>                   |                  |                  |
| Byggnader                                           | 1 148 135        | 1 172 776        |
| Markanläggningar                                    | 55 653           | 59 040           |
| Tomtmark                                            | 38 371           | 38 371           |
| Avgår investeringsbidrag                            | -111 161         | -111 161         |
|                                                     | <b>1 130 998</b> | <b>1 159 026</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                              |                  |                  |
| Byggnader                                           | 927 749          | 927 475          |
| Mark                                                | 221 164          | 213 964          |
|                                                     | <b>1 148 913</b> | <b>1 141 439</b> |
| Brandförsäkringsvärde                               | Fullvärde        | Fullvärde        |

| NOT 10 – BALANSPOSTER – NETTOVÄRDE |       |       |
|------------------------------------|-------|-------|
|                                    | 2011  | 2010  |
| Bostadslånepost                    | 3 482 | 4 482 |

| NOT 11 – INVENTARIER OCH MASKINER               |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Anskaffningsvärde                               | 2011          | 2010          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 3 401         | 3 625         |
| Nyanskaffningar under året                      | 151           | 18            |
| Försäljningar och utrangeringar                 | –             | -242          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 552</b>  | <b>3 401</b>  |
|                                                 |               |               |
| Planenliga avskrivningar                        |               |               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -2 827        | -2 462        |
| Periodens avskrivningar                         | -324          | -365          |
| <b>Utgående planenliga avskrivningar</b>        | <b>-3 151</b> | <b>-2 827</b> |
|                                                 |               |               |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                   | <b>401</b>    | <b>574</b>    |

| NOT 12 – PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATION |       |       |
|----------------------------------------|-------|-------|
|                                        | 2011  | 2010  |
| Byggnader                              | 8 393 | 4 138 |

| NOT 13 – ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR |      |      |
|---------------------------------------------------|------|------|
|                                                   | 2011 | 2010 |
| Andelar i Husbyggnadsvaror                        | 40   | 40   |

| NOT 14 – ÖVRIGA FORDRINGAR |       |      |
|----------------------------|-------|------|
|                            | 2011  | 2010 |
| Övriga fordringar          | 1 141 | 555  |

## NOTFÖRTECKNING FORTS.

### NOT 15 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|               | 2011       | 2010         |
|---------------|------------|--------------|
| Räntebidrag   | 21         | 86           |
| Övriga poster | 742        | 1 395        |
|               | <b>763</b> | <b>1 480</b> |

### NOT 16 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

|                                | Aktiekapital | Reservfond     | Balanserad vinst | Årets resultat | Saldo          |
|--------------------------------|--------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 7 430        | 124 125        | 133 380          | 4 659          | 269 594        |
| Vinstdisposition bolagsstämma  |              |                | 4 659            | -4 659         |                |
| Lämnat koncernbidrag           |              |                | -7 744           |                | -7 744         |
| Aktieägartillskott över BR     |              |                | 10 242           |                | 10 242         |
| Årets vinst                    |              |                |                  | 7 737          | 7 737          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>7 430</b> | <b>124 125</b> | <b>140 537</b>   | <b>7 737</b>   | <b>279 830</b> |

Vi har lämnat koncernbidrag med 10 507 tkr reducerat med beräknad skatteeffekt på 26,3 %, 2 763 tkr

### NOT 17 – OBESKATTADE RESERVER

| Akkumulerade överavskrivning      | 2011          | 2010          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Fastigheter                       | 55 766        | 56 802        |
| <b>Summa obeskattade reserver</b> | <b>55 766</b> | <b>56 802</b> |

#### Redovisning av uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver uppgår till 14 666 tkr.

### NOT 18 – SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

| Lån/bindningstid                | Lånebelopp tkr | Ränta 2011/2012 | Andel       |
|---------------------------------|----------------|-----------------|-------------|
| Lån med rörlig ränta            | 308 008        | 3,32%           | 39%         |
| Swap med räntebindning 1 – 9 år | 334 531        | 4,26%           | 42%         |
| Lån bundet till år 2012         | 58 100         | 4,69%           | 7%          |
| Lån bundet till år 2013         | 42 300         | 4,28%           | 5%          |
| Lån bundet till år 2014         | 48 129         | 3,90%           | 6%          |
| <b>Totalt</b>                   | <b>791 068</b> | <b>3,90%</b>    | <b>100%</b> |



| NOT 19 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
|                                      | 2011       | 2010       |
| Skatteskuld                          | –          | –          |
| Övriga kortfristiga skulder          | 630        | 653        |
|                                      | <b>630</b> | <b>653</b> |

| NOT 20 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER |               |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                       | 2011          | 2010          |
| Förskottsbetalda hyror                                | 20 501        | 20 412        |
| Semesterlöneskuld                                     | 928           | 692           |
| Sociala avgifter                                      | 275           | 218           |
| Upplupna räntor                                       | 3 225         | 3 228         |
| Övrigt                                                | 2 298         | 934           |
|                                                       | <b>27 228</b> | <b>25 484</b> |

| NOT 21 – STÄLLDA SÄKERHETER                              |        |        |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|
| <b>Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut</b> | 2011   | 2010   |
| Fastighetsinteckningar                                   | 31 549 | 31 549 |

| NOT 22 – ANSVARSFÖRBINDELSER              |      |      |
|-------------------------------------------|------|------|
|                                           | 2011 | 2010 |
| Fastigo: Skadereglerings- och garantifond | 161  | 158  |

## UNDERSKRIFTER

Enköping den 17 februari 2012



Hans Hægermarck  
Ordförande



Hans Lövling  
Vice Ordförande



Jan Petersson



Lars Landén



Sven-Åke Haglund



Thomas Lundmark  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 21 februari 2012  
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 reviderat årsredovisningen för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2011.

#### *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.

#### *Revisorernas 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 bolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2011.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst 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 har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 21 februari 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Heléne Ragnarsson  
Auktoriserad revisor

  
Peter Alm  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Enköpings Hyresbostäder

## Granskningsrapport för år 2011

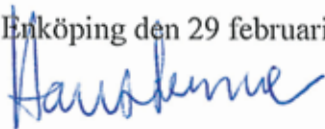
Jag, av fullmäktige i Enköpings kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Enköpings Hyresbostäder (org.nr 556054-7050) verksamhet för år 2011.

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

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

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

Enköping den 29 februari 2012



Hans Lerne  
Lekmannarevisor

## FASTIGHETSTABELL OMRÅDESVIS (TKR)

| Fastighets område            | Anskaffnings-<br>värde | Värde<br>minskning | Bokfört rest-<br>värde | Taxerings-<br>värde Totalt | Byggnads<br>värde | Byggnader<br>Bostäder | Byggnader<br>Lokaler |
|------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Område 1-2 Lillsidan</b>  |                        |                    |                        |                            |                   |                       |                      |
| Lillsidan 2:1 m.fl           | 155 328                | 60 552             | 94 775                 | 88 700                     | 72 320            | 71 000                | 1 320                |
| Lillsidan 2:2                | 70 398                 | 42 465             | 27 933                 | 44 021                     | 37 015            | 37 000                | 15                   |
| Galgvreten 35:1, 35:2        | 126 103                | 52 211             | 73 892                 | 75 284                     | 62 600            | 55 000                | 7 600                |
| Galgvreten 34:1              | 24 366                 | 21 177             | 3 189                  | 16 882                     | 14 000            | 8 400                 | 5 600                |
| <b>Område 3 Romberga</b>     |                        |                    |                        |                            |                   |                       |                      |
| Romberga 8:1                 | 56 456                 | 28 021             | 28 435                 | 24 762                     | 20 880            | 16 600                | 4 280                |
| Romberga 8:2                 | 73 182                 | 31 337             | 41 845                 | 39 287                     | 32 212            | 32 000                | 212                  |
| Romberga 8:3                 | 68 218                 | 31 498             | 36 720                 | 39 329                     | 32 200            | 32 200                |                      |
| Romberga 9:1                 | 57 213                 | 23 109             | 34 104                 | 24 114                     | 19 985            | 17 200                | 2 785                |
| Romberga 9:3                 | 48 703                 | 25 603             | 23 100                 | 28 039                     | 23 200            | 23 200                |                      |
| Romberga 9:4                 | 48 255                 | 21 660             | 26 595                 | 25 928                     | 21 400            | 21 400                |                      |
| Romberga 9:5                 | 54 676                 | 23 652             | 31 024                 | 31 000                     | 26 000            | 26 000                |                      |
| Romberga 10:4                | 36 199                 | 15 458             | 20 741                 | 30 434                     | 24 916            | 24 600                | 316                  |
| <b>Område 4 Centrum</b>      |                        |                    |                        |                            |                   |                       |                      |
| Galgvreten 4:1               | 58 531                 | 18 703             | 39 828                 | 43 236                     | 35 374            | 35 000                | 374                  |
| Galgvreten 8:1               | 29 353                 | 10 559             | 18 794                 | 20 072                     | 16 000            | 16 000                |                      |
| Galgvreten 8:2               | 20 669                 | 5 617              | 15 053                 | 14 378                     | 12 074            | 11 800                | 274                  |
| S:t Iljan 11:1               | 74 639                 | 15 865             | 58 774                 | 56 400                     | 44 000            | 44 000                |                      |
| Galgvreten 38:1              | 28 720                 | 4 059              | 24 660                 | 19 135                     | 17 800            | 17 800                |                      |
| <b>Område 5 Centrum</b>      |                        |                    |                        |                            |                   |                       |                      |
| S:t Iljan 10:27, 32:9        | 24 588                 | 9 504              | 15 084                 | 18 173                     | 14 200            | 14 200                |                      |
| S:t Iljan 31:7               | 1 904                  | 1 458              | 446                    | 12 592                     | 9 400             | 9 400                 |                      |
| S:t Iljan 37:1-2, 35:2       | 25 127                 | 10 520             | 14 606                 | 78 648                     | 58 692            | 58 200                | 492                  |
| Centrum 24:12                | 8 969                  | 1 791              | 7 179                  | 9 154                      | 6 924             | 4 349                 | 2 575                |
| Galgvreten 27:12             | 8 376                  | 3 455              | 4 921                  | 10 417                     | 8 400             | 8 400                 |                      |
| Korsängen 5:4                | 160 327                | 37 635             | 122 692                | 92 600                     | 73 000            | 73 000                |                      |
| <b>Område 6 Ytterområden</b> |                        |                    |                        |                            |                   |                       |                      |
| Bergvreten 1:36              | 20 182                 | 10 077             | 10 105                 | 29 400                     | 23 800            | 23 800                |                      |
| Gånsta 2:2                   | 27 575                 | 12 802             | 14 773                 | 30 000                     | 24 600            | 24 600                |                      |
| Stenvreten 3:38              | 13 735                 | 2 029              | 11 706                 | 6 880                      | 5 800             | 5 800                 |                      |
| Rymningen 8:100, 22:10       | 6 054                  | 2 801              | 3 253                  | 8 544                      | 5 702             | 5 702                 |                      |
| Rymningen 16:5               | 28 480                 | 6 688              | 21 791                 | 13 740                     | 8 740             | 8 740                 |                      |
| Grillby 80:2                 | 7 239                  | 3 012              | 4 227                  | 6 000                      | 4 786             | 3 505                 | 1 281                |
| Tillinge-Hummelsta 3:7       | 18 781                 | 4 454              | 14 327                 | 7 503                      | 6 000             | 6 000                 |                      |
| Tillinge-Myrby 3:6           | 40 920                 | 12 199             | 28 721                 | 13 193                     | 10 800            | 10 800                |                      |
| <b>Område 7 +65-boende</b>   |                        |                    |                        |                            |                   |                       |                      |
| S:t Iljan 16:6               | 1 025                  | 406                | 618                    | 5 929                      | 4 094             | 4 017                 | 77                   |
| Centrum 11:1                 | 163 618                | 27 207             | 136 411                | 145 590                    | 116 800           | 99 000                | 17 800               |
| Galgvreten 27:10             | 138 836                | 17 815             | 121 021                | 39 549                     | 34 035            | 20 435                | 13 600               |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 726 742</b>       | <b>595 744</b>     | <b>1 130 998</b>       | <b>1 148 913</b>           | <b>927 749</b>    | <b>869 148</b>        | <b>58 601</b>        |

## FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

| Bostadslägenheter         | 1 rok      | 2 rok        | 3 rok      | 4 rok      | 5 rok     | Totalt antal | Total yta m <sup>2</sup> | Medelhyra kr/m <sup>2</sup> |
|---------------------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|--------------|--------------------------|-----------------------------|
| Centrum                   | 45         | 116          | 70         | 15         | 0         | 246          | 14 236                   | 1 003                       |
| S:t Ilian                 | 3          | 51           | 40         | 5          | 1         | 100          | 6 413                    | 1 129                       |
| Galgvreten                | 56         | 123          | 65         | 16         | 3         | 263          | 15 324                   | 967                         |
| Lillsidan                 | 69         | 196          | 162        | 61         | 19        | 507          | 36 883                   | 902                         |
| Romberga                  | 43         | 196          | 248        | 43         | 1         | 531          | 36 255                   | 895                         |
| Korsängen                 | 15         | 98           | 42         | 6          | 0         | 161          | 11 289                   | 1 073                       |
| Radhus                    |            |              |            |            |           |              |                          |                             |
| Kristinagatan             | 0          | 16           | 12         | 2          | 0         | 30           | 2 211                    | 1 058                       |
| Tärbygatan                | 0          | 4            | 5          | 7          | 7         | 23           | 2 152                    | 979                         |
| Bergvretsgatan            | 0          | 9            | 10         | 28         | 22        | 69           | 6 312                    | 909                         |
| Lärksoppsgatan            | 0          | 10           | 10         | 28         | 20        | 68           | 6 244                    | 935                         |
| Ytterområden              |            |              |            |            |           |              |                          |                             |
| Hummelsta                 | 2          | 20           | 28         | 18         | 2         | 70           | 5 460                    | 844                         |
| Grillby                   | 2          | 5            | 7          | 2          | 0         | 16           | 1 159                    | 727                         |
| Örsundsbro                | 8          | 24           | 20         | 12         | 4         | 68           | 4 918                    | 830                         |
| Boende +65                |            |              |            |            |           |              |                          |                             |
| Kryddgården               | 34         | 148          | 31         | 0          | 0         | 213          | 12 683                   | 1 058                       |
| Ljunggården               | 3          | 61           | 0          | 0          | 0         | 64           | 4 176                    | 1 056                       |
| Malin                     | 27         | 27           | 0          | 0          | 0         | 54           | 2 511                    | 1 051                       |
| Blockuthyrning regementet |            |              |            |            |           |              |                          |                             |
| Stenvreten                | 32         | 0            | 0          | 0          | 0         | 32           | 1 152                    | 1 371                       |
| Romberga                  | 12         | 32           | 10         | 0          | 0         | 54           | 2 883                    | 878                         |
| <b>Totalt</b>             | <b>351</b> | <b>1 136</b> | <b>760</b> | <b>243</b> | <b>79</b> | <b>2 569</b> | <b>172 260</b>           | <b>954</b>                  |

| 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         |
| <b>Totalt</b> | <b>224</b> | <b>13 865</b> |

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



## FEMÅRSÖVERSIKT

|                                                        | 2011    | 2010    | 2009    | 2008    | 2007    |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Resultaträkning, Mkr</b>                            |         |         |         |         |         |
| Nettoomsättning                                        | 205     | 201     | 185     | 179     | 164     |
| Driftnetto kr/kvm                                      | 394     | 340     | 301     | 335     | 254     |
| Avskrivningar enligt plan                              | 35      | 36      | 35      | 34      | 31      |
| Resultat efter finansiella poster                      | 9,5     | 3,2     | -1,8    | 0,7     | -15,7   |
| <b>Fastigheter</b>                                     |         |         |         |         |         |
| Balansomslutning                                       | 1 173   | 1 201   | 1 213   | 1 216   | 1 202   |
| Bokfört värde, Mkr                                     | 1 131   | 1 159   | 1 188   | 1 128   | 1 154   |
| Lägenheter, antal                                      | 2 569   | 2 569   | 2 566   | 2 565   | 2 565   |
| Lägenheter, yta i kvm                                  | 172 260 | 172 260 | 172 156 | 171 743 | 171 743 |
| Lokaler, yta i kvm                                     | 32 009  | 32 009  | 34 809  | 36 700  | 36 700  |
| <b>Nyckeltal</b>                                       |         |         |         |         |         |
| Justerat eget kapital, Mkr                             | 321     | 311     | 308     | 308     | 309     |
| Soliditet, %                                           | 27,4    | 25,9    | 25,4    | 25,3    | 25,6    |
| Direktavkastning fastigheter, %                        | 7,11    | 5,99    | 5,22    | 6,21    | 4,60    |
| Skulder till kreditinstitut, Mkr                       | 791     | 831     | 841     | 827     | 783     |
| Belåningsgrad bokfört värde, %                         | 70      | 72      | 71      | 73      | 68      |
| Bruttoränta, %                                         | 3,9     | 3,3     | 3,2     | 4,9     | 3,9     |
| Räntebidrag, Mkr                                       | 0,2     | 0,7     | 1,1     | 1,7     | 1,6     |
| Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser, % | 0,66    | 1,40    | 3,04    | 3,18    | 4,42    |
| Bostadshyra i snitt, kr/kvm                            | 949     | 923     | 908     | 886     | 865     |
| Anställda, antal                                       | 24      | 24      | 24      | 23      | 17      |

| <b>Definitioner</b>                                  |                                                                                   |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 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*



AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

[www.ehb.se](http://www.ehb.se)