ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

ÅRSREDOVISNING 2017



2017 –
året då vi bestämde oss
för att allt ska bli lite mer
tryggt och att hyresgästerna
samt personal ska trivas
ännu bättre.

Jennie Sahlsten / VD

INNEHÅLL

Året i sammandrag 4
Snabbfakta 6
VD Jennie Sahlsten har ordet 8
Ägardirektiv 10
Organisation 12
Ledningsgrupp 14
Våra ledord 16
Styrelsen 17
Projekt 18
Förvaltning 20
Kundtjänst 23
Trygghetsprojektet 24
Värderingsstyrda företag 25
Medarbetare 26
Certifiering 28
Strategimål 29
Västerledstorg 30
Romberga 32
Siffror 34
Förvaltningsberättelse 36
Kommentarer till våra siffror 39
Resultaträkning 40
Balansräkning 41
Kassaflödesanalys 43
Redovisningsprinciper, notapparat, noter 44
Fastighetstabell 53
Underskrifter 54
Revisionsberättelse 55
Granskningsrapport 57

ÅRETS RESULTAT

12%

MARGINAL EFTER FINANS

ÅRETS HÖJDPUNKT

KÖPET AV VÄSTERLEDSTORG

I PRODUKTION ELLER PROJEKTERING

359

LÄGENHETER

ANTAL UTFÖRDA ARBETSORDER UNDER 2017

12 176

ÖKADE KOSTNADER FÖR SOPHANTERING

3,5Mkr

CERTIFIERING

ARBETSMILJÖ

OHSAS 18001:2007

CERTIFIERING

KVALITÉ

ISO 14001:2016

CERTIFIERING

MILJÖ

9001:2016

ANTAL FÖRMEDLADE LÄGENHETER VIA UPPSALA BOSTADSFÖRMEDLING

231

ÄGARE
ENKÖPINGS KOMMUN
100%

DRIFTNETTO
504 kr/kvm
(510 kr/kvm)

DIREKTAVKASTNING
7,37 %
(6,26 %)

SYNLIG SOLIDITET
19,1 %
(20,0 %)

RESULTAT FÖRE SKATT
32,0 Mkr
(37,4 Mkr)

INVESTERINGAR
366 Mkr
(175 Mkr)

OMSÄTTNING
265 Mkr
(261 Mkr)

BOKFÖRT VÄRDE
1,9 miljarder kr
(1,8 miljarder kr)

- Lägenheter
- +65-boende
- Radhus



FOKUS ARBETSMILJÖ OCH NYA BOSTÄDER FÖR ALLA

EHB är en arbetsplats där alla 38 anställda varje dag arbetar för att göra hemmet till en trygg och trevlig plats för alla våra hyresgäster. Det allra viktigaste för oss är att vår personal känner att arbetsplatsen är trygg och att det känns bra att komma hit och att vara här.

En grundförutsättning för en god arbetsmiljö är att man trivs, känner glädje och är välkommen i en gemenskap. Därför har vi satsat extra mycket på alla anställda under året som gått.

Vi har certifierat oss, inte bara för kvalitet och miljö, utan också inom arbetsmiljö. Det innebär att vi har ordning och reda på våra rutiner, alla vet vad som förväntas av dem och vi har en säker arbetsplats. Förutom ordning och reda innebär en bra arbetsplats också stort fokus på vår värdegrund, delaktighet i alla frågor och ett tydligt fokus på trygghet och respekt för ALLA. Därför arbetar vi med detta hela tiden. En likabehandlingsplan eller en värdegrund får aldrig bli en skrivbordsprodukt. Vi arbetar hela tiden med att skapa goda relationer baserade på respekt och tolerans. När vi ser att något går åt fel håll agerar vi direkt. Syftet är att de anställda ska leva våra värderingar varje dag, då måste dessa finnas från grunden. Vi har också infört daglig styrning för att varje dag gå igenom våra fyra arbetsmiljömål; inga olyckor, bra balans mellan arbete och fritid, känna engagemang och likabehandling.

Förutom arbetsmiljö har fokus under året varit att förändra vår nyproduktion till projekt med lägre hyresnivåer och projekt som bidrar till mer trygghet i våra bostadsområden. Vi är snart klara med Kv Sadelmakaren som är ett område med relativt hög hyra och som vi tror skulle må bra av mer blandade upplåtelseformer. Av de anledningarna samt att vi behöver kapital för fortsatta investeringar gör att vi valt att ombilda två hus till bostadsrätter. Detta ärende, tillsammans med försäljning av tre radhusområden, ligger överklagade hos förvaltningsrätten. Innan den prövningen är klar har vi stora ekonomiska begränsningar att starta upp nya projekt. För vi behöver se över våra fastigheter och avyttra delar för att hela tiden kunna bidra till att skapa nya bostäder, så att fler kan få en bostad till en rimlig hyra i Enköping.

Det projektet jag som VD känner mig extra stolt över är vårt förvärv av Västerleds Torg. Genom att äga denna fastighet kan vi skapa ett nytt torg utifrån ett trygghetsperspektiv och med tanken på ett allaktivitetshus likt Tegelbruket i Örebro för mer aktiviteter, mer liv och rörelse och ett attraktivare område. Så jag ser med glädje fram emot de kommande projekten Bahco, Älvdansen, ombyggnaden av Romberga och Västerleds Torg. Det känns roligt att fått vara med och skapa nya attraktiva bostäder till rimlig hyra här i Enköping.

Den första april lämnar jag över VD posten till Carina Weir som med ny energi och nya idéer kan fortsätta utveckla EHB till ett bostadsföretag som erbjuder Sveriges mest innovativa, trevliga & trygga boende.

Jennie Sahlsten

1. BOLAGET SOM ORGAN FÖR KOMMUNAL VERKSAMHET

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga och marknadsorienterade grunder under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och enligt kommunalrättsliga principer i ”Ägar- och Bolagspolicy för de helägda kommunala bolagen”. Bolaget ska i övrigt följa direktiv som utfärdas av kommunfullmäktige i Enköpings kommun eller av styrelsen för Enköpings kommuns moderbolag AB. Bolaget ska via Enköpings kommuns moderbolag AB bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning, innan beslut tas som är av principiell betydelse eller annars av större vikt för verksamheten. Samordning mellan bolag och kommun är viktig och koncernsynen ska alltid beaktas.

2. ÄNDAMÅLET MED BOLAGETS VERKSAMHET

- bolaget ska medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun,
- bidra till att stärka kommunens utveckling genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som arbetar med köp, försäljning, nyproduktion och förädling av sitt fastighetsbestånd, erbjuda de boende ett varierat utbud av bostäder i olika faser i livet,
- bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvarstagande i allt arbete. Bolaget ska arbeta aktivt för att motverka segregering och utanförskap. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ och de boende,
- bolaget ska erbjuda, om kommunen begär det, upp till 5 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. (Nyuthyrning definieras som det antal lägenheter bolaget hyr ut per år),
- under år 2017 kan dock Enköpings kommun begära mer än 5 procent av nyuthyrningen per år,
- samverka med övriga bolag inom kommunkoncernen och kommunens nämnder,
- arbeta med att utveckla nya och förnya befintliga bostadsområden, varvid hållbara lösningar ska väljas och där miljöaspekter beaktas, med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna mark- och bostadsförsörjningsstrategin bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen och att omvandling av lägenheter kan behöva ske,
- verka för värdeskapande samarbeten med andra bolag inom kommunkoncernen,
- bolaget ska hålla sig väl informerade om kommunens situation avseende bostadsbehov, bostadsförmedling och sociala utmaningar,
- bolagets sociala ansvar och etiska regler gäller även för underleverantörer.

TILLÄGG, BESLUT KOMMUNFULLMÄKTIGE 2017-09-11 §167

Den tillfälliga ändringen i ägardirektivet för AB Enköpings Hyresbostäder som möjliggör för Enköpings kommun rätten att begära mer än 5 procent av AB Enköpings Hyresbostäders nyuthyrning per år förlängs att gälla även under 2018 med ändringen att kommunen får begära upp till 20 procent av nyuthyrningen per år.

3. GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER FÖR VERKSAMHETEN

Ansvaret för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att utforma organisationen och kontrollen över verksamheten så att bolagets ändamål och mål tillgodoses. Bolaget ska drivas enligt högt ställda affärsmässiga grunder med iakttagande av de särskilda regler som gäller för allmännyttiga bostadsföretag enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget har att följa intentionerna i kommunens styrande dokument.

4. EKONOMISKA OCH FINANSIELLA MÅL

Bolaget ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade finansiella målen för bolaget är;

- Vinstmarginal - Bolaget ska redovisa ett årligt resultat, i förhållande till omsättningen, som överstiger 10 procent.
- Soliditet - ska kortsiktigt inte understiga 15 procent, långsiktigt ska bolagets synliga soliditet uppgå till minst 20 procent.
- Direktavkastning - Bolaget långsiktiga direktavkastning (driftnetto/ marknadsvärdet på fastigheterna), på hela fastighetsinnehavet ska överstiga 5 procent.

Vid beräkning av direktavkastningen ska justerade mått, med hänsyn taget till fastigheternas marknadsvärde, tas fram. Bolaget ska därför årligen genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd.



5. UTDELNINGSPRINCIP

- Utdelning, koncernbidrag samt ägartillskott fastställs årligen av moderbolaget, Enköpings kommuns moderbolag AB.
- Avkastning och utdelning ska anpassas till bolagets utvecklingsmöjligheter, finansiella ställning samt behov av investeringar. Avkastningen ska vara så betryggande och på sådan nivå att ägaren inte behöver tillförsäkra bolaget nytt kapital.

6. UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET

Bolaget ska bidra till att det i Enköping kommun som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika boendeformer. Det ska främst ske genom nyproduktion. Bolaget ska kontinuerligt rapportera om planer för nyproduktion till ägaren. Bolagets målsättning är, med utgångspunkt från den i kommunfullmäktige antagna bostadspolitiska strategin, bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen. Bolagets långsiktiga målsättning är att uppnå en produktionstakt om minst 100 nya bostäder per år.

7. UNDERSTÄLLNINGSPLIKT

Bolaget ska inhämta kommunfullmäktiges godkännande beträffande väsentligare nyproduktion, förvärv och försäljning av fastigheter samt övriga frågor som är av principiell betydelse eller av större vikt.

8. RAPPORTERING TILL ÄGAREN

VD ansvarar för att tertialsvis avlägga en likviditetsprognos samt förse moderbolaget med en skuldhanteringsrapport och styrelserapport.

Resultatrapport

Varje tertials utfall och prognos avseende resultat- och balansräkning.

Likviditetsprognos

Varje tertials utfall och prognos avseende betalflöden och saldon.

Investeringsprognos

Pågående och kommande investeringar. Resultatutfall och avvikelser kommenteras.

Skuldhanteringsrapport

- Lånevolym
- Antal lån och lånestorleksfördelning
- Snitträntor
- Långivarfördelning
- Förfallostrukturer (kapital och ränta)
- Derivat per motpart

Resultatuppföljning i form av marknadsvärde mellan verklig portfölj och normportfölj.

DEFINITIONER

- Vinstmarginal – årets resultat / omsättningen
- Soliditet - eget kapital / balansomslutning
- Direktavkastning – Driftnetto / Marknadsvärdet, mäts på hela fastighetsportföljen och utifrån marknadsvärden.

Fastställd av kommunfullmäktige (xxxx-xx-xx)
Nedan ägardirektiv ersätter de nuvarande som fastställdes av fullmäktige 2016-02-08, §17

VD
Jennie Sahlsten

Koordinator
Sara Grandin

Fastighetschef
Lena Pettersson

Projektledare
Emelie Lidman

Inköpscontroller
Michael Hellström

Områdeschef Norr
Christer Asp

Områdeschef Söder
Joakim Pettersson

Område Norr

Reparatör
Olavi Lahti
Mats Berggren

Bovärd
Maria Andersson
Marie-Louise Lindberg

Bosocialsamordnare
Jimmy Dalqvist

Specialister

Drifttekniker
Gideon Bogren

Snickare
Thomas Toivanen
Bo Wallin

Tvättstugeansvarig
Carl Fredensted

Elektriker
Torbjörn Bernström

Område Söder

Reparatör
Abbas Ahmad
Markko Tapper

Bovärd
Stefan Broström

Bosocialsamordnare
Hanna Ahlin

Utegruppen

Markvärd arbetsledare
Håkan Isberg

Markvärd
Kent Beijnervik
Juri Anashkin
Lapiar Rolly Well
Kim Lindbäck

Ekonomichef
Liselotte Tjernlund

Hyresekonom
Lilian Andersson

Ekonomiassistent
Lola Moreno-Johansson

Kundvärd
Irene Sipola
Niklas Radziejewski

10-20
sommarjobbande ungdomar

Fastighetsutveckling
Johan Jansson

Projektledare
Leif Lind
Tom Bodin

Ombyggnadssamordnare
Eva Ramström

Fastighetsingenjör
Jan Eriksson

Projektassistent
Marcus Modigh

Energisamordnare
Mahdi Shakhali

Skyddsombud
Maria Andersson (Fastighetsanställdas förbund)
Torbjörn Bernström (Fastighetsanställdas förbund)
Thomas Toivanen (Fastighetsanställdas förbund)
Håkan Isberg (Fastighetsanställdas förbund)

Fackliga representanter
Lena Pettersson (Ledarna)
Irene Sipola (Vision)
Torbjörn Bernström (Fastighetsanställdas förbund)

Internrevisorer
Lilian Andersson
Tom Bodin

JENNIE SAHLSTEN VD



Jennie har varit på EHB sedan 2015. Hon är från västkusten och har tidigare arbetat både kommunalt och på entreprenörssidan. Hon brinner för partnering och lägger mycket tid för att skapa samsyn på marknaden kring detta. När hon inte jobbar är det barnen, resor och utförsåkning som står på schemat.

LISELOTTE TJERNLUND EKONOMI- OCH KUNDCENTERCHEF SAMT VICE VD



Liselotte har varit hos oss sedan slutet av 2014. Hon har lång erfarenhet från olika ekonomichefsjobb. Liselotte jobbar mycket för att ständigt förbättra service och kvalitén inom sitt område. Utöver jobbet så umgås hon med familjen och tränar.

LENA PETTERSSON FASTIGHETSCHEF



Lena har varit på EHB sedan 2013 och är ansvarig för våra Fastigheter. Lena har en bakgrund från snickeribranchen och brinner extra för att alltid gör det bästa möjliga för varje hyreskrona. Hon var finalist i ”Årets förvaltare bostad 2018”. Lenas intresse vid sidan av jobbet är familjen och träning.

JOHAN JANSSON FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF



Började som fastighetsutvecklingschef i augusti. Johan är en 45-årig inbiten Enköpingsbo, uppvuxen i Torstuna utanför stan och bor nu inne i Enköping med fru och tre barn. Idrott är det stora intresset för hela familjen, fritiden går åt att köra barnen på deras aktiviteter och att träna dotterns fotbollslag. Om det blir tid över blir det en joggingtur i skogen.

MICHAEL HELLSTRÖM INKÖPSCONTROLLER



Michael har i 20 år köpt allt mellan himmel och jord i både privat och kommunal sektor. Sedan hans ankomst till EHB 2016 har hans fokus varit framför allt upphandlingar av tjänster. Ett annat fokusområde är struktur och controlling. Utöver familjen och två ohängda katter gillar Michael att springa lite för långt för sitt eget bästa.

CHRISTER ASP OMRÅDESCHEF NORR



Har varit på EHB sedan 2015 och är områdeschef för norr. Tidigare har han varit reparatör och arbetsledare. Christer är infödd Enköpingsbo, han har fyra utflugna barn, fem barnbarn och två till på gång. När han inte arbetar kastar han frisbee och pysslar med huset. På semestern blir det tur med husvagnen, favoritresmålet är Töreboda i Västergötland.

JOAKIM PETTERSSON OMRÅDESCHEF SÖDER



Joakim är områdeschef för söder. Han har tidigare arbetat som bovärd och började på EHB 2016. Hans ambition som områdeschef är att finnas tillgänglig för personal och hyresgäster. När han inte jobbar umgås han med familj och vänner.

EHB ska erbjuda Sveriges mest innovativa, trevliga & trygga boende

SERVICE

- Vi strävar alltid efter en hög standard på kvalitet, trygghet, etik och hållbarhet
- Vi och våra entreprenörer återkopplar alltid till dig som kund när du efterfrågat vår hjälp
- Vi löser problem gemensamt för kundens bästa
- Vi levererar alltid en trevlig och personlig service

RESPEKT

- Vi behandlar alla respektfullt och professionellt
- Vi samarbetar, uppskattar andras kompetens och står bakom fattade beslut
- Vi arbetar för att alla ska känna stolthet och glädje
- Vi ger alla ett uppriktigt och professionellt svar
- Vi och våra entreprenörer behandlar ditt boende som ett hem, inte en arbetsplats

ANSVAR

- Vi hjälper varandra, gör det vi säger och säger det vi menar
- Vi investerar varje krona på ett klokt sätt
- Vi tar egna initiativ och frågar alltid efter den information vi behöver
- Vi ansvarar själva för att vi har och förmedlar rätt information.
- Vi erbjuder möjligheter till utveckling, utbildning och friskvård. Varje medarbetare ska ha en bra balans mellan arbete och fritid

NYTÄNKANDE

- Vi fastnar inte i gamla mönster
- Vi tycker inte att allt var bättre förr
- Vi vågar pröva nya vägar och lösningar
- Vi arbetar ständigt med att förbättra oss

ORDINARIE LEDAMÖTER

1. Peter Ekström (S) Ordförande
2. Rickard Sköldestig (S) Ledamot
3. Thomas Ekblom (NE) Ledamot

Lars-Peter Swärdh (M) Vice ordförande
Marie Lindeberg (NE) Ledamot

4. Monica Hallgren (C) Ledamot
5. Jessika Roswall (M) Ledamot

Bengt-Åke Gelin (M) Lekmannarevisor
Tony Forsberg (S) Lekmannarevisor
Solweig Sundblad (S) Röstombud

ERSÄTTARE

6. Ann Bakas (S) Ersättare
7. Hans Jonsson (S) Ersättare

Sven-Olof Johansson (C) Ersättare
Björn Engberg (V) Ersättare

8. Christer Nyström (M) Ersättare



PROJEKT
-Läget



VÄSTERLEDSTORG

Ny fastighet som vi köpt under 2017. Vi har påbörjat med inledande idéskisser och här tänker vi oss mer än bara bostäder. Vi tittar på ett allaktivitetshus, handel, lokaler, kontor och självklart lägenheter också.



ROMBERGA

planering och projektering pågår,
läs mer på sidan 30.



ÄLVDANSEN

här har vi fått markansvisning under 2017 och påbörjat upphandling av entreprenör. PEAB vann upphandlingen och vi hoppas på produktionsstart hösten 2018. Vår målsättning med detta projekt är bygga billiga hyresrätter och att kunna få det statliga investeringsstödet för hyresrätter.



SADELMAKAREN

Första höghuset är färdigställt och inflyttning direkt efter årsskiftet. De följande två höghusen färdigställs till sommaren 2018, sedan är hela Sadelmakarprojektet som pågått sedan 2012 klart.



BAHCO, KV SKIFTNYCKELN

projektering har pågått hela 2017, bygglov för 146 lägenheter är klart. 2018 blir det byggstart och planerad inflyttning 2020/2021.



JOHAN JANSSON FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF



ÅLDER: 45 år

ÅR PÅ EHB: 1 år efter sommaren

ROLL: Fastighetsutvecklingschef

Bor i Enköping med fru och tre barn. Idrott är det stora intresset för hela familjen, fritiden går åt att köra barnen på deras aktiviteter och att träna dotterns fotbollslag.

Johan började hos oss på EHB efter sommaren och kom då ifrån NCC där han varit i 23 år som främst som projektchef.



HUR ÄR DET ATT VARA NY PÅ EHB?

Jag ville ha det här jobbet för att jag trodde det skulle vara bra och det är det. Det är roligt att få vara med tidigare i processen, att jobba i en annan fas av samhällsbyggandet. Sen är det kul att få jobba i den kommun man bor i.

VAD ÄR SKILLNADEN MELLAN ATT ARBETA I ETT KOMMUNALT BOLAG OCH ETT PRIVAT BOLAG?

Det är en kulturskilland. På den privata marknaden förväntas du ta snabba beslut hela tiden, mindre bra beslut får man rätta till. I den kommunala och politiska världen finns en stor rädsla för att fatta fel beslut därför blir beslutsprocessen mycket längre.

FINNS DET NÅGRA LIKHETER?

Ja frågorna som behandlas är de samma även om jag nu sitter på ”andra sidan bordet”, vissa frågor är alltför bekanta.



FÖRVALTNING

MARKGRUPPEN

Ansvarar för yttre skötsel i alla våra områden.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Vi har bildat en markgrupp med 5 personer som har ett ansvar för utemiljön på alla EHBs områden. Det har gett en mer jämn nivå och bättre översikt över alla områden. Vi arbetar med daglig styrning där vi går igenom och planerar dagens arbetsuppgifter samt gör riskbedömningar för de moment som kräver detta.

Under sommaren hade vi 14 sommarjobbande ungdomar som förstärkning då arbetsbelastningen ökar under den varma perioden. Det känns bra att kunna erbjuda ungdomar sommarjobb och samtidigt ger det ordinarie personal möjlighet att ha semester trots arbetstopp.

Hela gruppen har gått utbildning i yttre skötsel och haft samarbete med kommunen för att få en harmoni mellan deras och våra grönområden. Vi har även gått utbildning heta arbeten och i lekplatsbesiktning samt i egen regi byggt en ny lekplats vid låghusen på Torggatan.

Vi har arbetat med att ta bort buskar längs husväggarna på Lillsidan och en gård på Romberga för att ge ett mer städat intryck samtidigt som det ger ett mer lättskött område.

INFÖR 2018

I februari påbörjar vi ett samarbete med Omnia som kommer ha deltagare som arbetsträna hos oss.

Det känns jättebra att vi får den här hjälpen och samtidigt ger andra möjlighet till meningsfull sysselsättning.

Den stora utmaningen är att komma tillrätta med problemet med sopor då skräpplockningen tar otroligt mycket tid året runt. I övrigt jobbar vi med att följa vår skötselplan och hålla ihop gruppen.

HÅKAN ISBERG ARBETSLEDARE MARKGRUPPEN



ÅLDER: 53 år
ÅR PÅ EHB: 2 år i sommar
ROLL:
Arbetsledare för markgruppen

Bor i Härnevi norr om Enköping.

KENT BEIJNERVIK MARKVÄRD



ÅLDER: 52 år
ÅR PÅ EHB: 4 år i sommar
ROLL:
Markvärd med ansvar för maskinparken

Bor i Hummelsta hos EHB.

OMRÅDE NORR

Norr består av Romberga, Älgen, Bergs- och Fabriksgatan, Ljunggråden, Örsundsbro, Bergvreten, Lärksopp och Skyttegatan.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Den stora utmaningen 2017 har varit sopor, problemen runt dessa har ökat mycket. Vi lägger massor med tid på att städa och tömma soprum samt köra bort möbler och skräp som lämnas i källare, trapphus och på gårdarna.

Internt har vi infört daglig styrning som ger oss en bra avstämning varje dag och ger oss bättre möjligheter att följa upp eventuella problem i tid. Vi har gått utbildning i hyresjuridik och via kommunen har vi gått ”tryggare medarbetare”.

I september arrangerade vi Hyresgästens dag på Bergsgatan ihop med bl.a. Ragn-Sells, Räddningstjänsten och Kommunen.

Större projekt under året har varit takomläggning på Bergsgatan och i Örsundsbro, där har vi även bytt ytterdörrar och byggt om uteplatser. På Bergsgatan har vi dessutom bytt alla garageportar, bytt undercentral och installerat fläktar i soprummen.

INFÖR 2018

Vi kommer fortsätta låsa soprum i Romberga för att förhoppningsvis komma tillrätta med en del av problemet runt soporna. På Bergsgatan ska vi slutföra takbytet och byta entréportar. I Romberga kommer renoveringen av området att påbörjas och på Ljunggråden ska glastaket bytas, då ska även salthanteringen byggas om för bättre arbetsmiljö.

Vi jobbar med målet att hyresgästerna ska känna att de får det bättre hela tiden.

MATS BERGGREN REPARATÖR



ÅLDER: 53 år
ÅR PÅ EHB: 3 år
ROLL:
Reparatör, ansvarig för bl.a Bergsgatan, Örsundsbro och Älgen.

Bor i Hacksta utanför Grillby, all fritid går till handbollen.

MARIA ANDERSSON BOVÄRD



ÅLDER: 33 år
ÅR PÅ EHB: 4 år
ROLL:
Bovärd, ansvarig för bl.a Bergsgatan, Örsundsbro och Älgen.

Bor i Hummelsta, har trillingar som blir 6 år i år.

OMRÅDE SÖDER

Söder består av Lillsidan, Hummelsta, Kryddgråden, Sadelmakaren, Krukmakaren, Centrum, Tärbygatan, Kristinagatan samt Rådhusgatan.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Lillsidan har fått en ny fin fotbollsplan och en ny aktivitetspark utanför Ormvråksgränd. Det är kommunen som äger dessa men det är ett lyft för hela vårt område. Vi har köpt Västerleds Torg vilket är nya utmaningar för oss som är vana vid bostäder men det känns kul, det kan bli riktigt bra när vi bygger om det. I år har vi bytt belysning på torget för att öka tryggheten, vi har lagat de sittplatser som finns och städar torget flera gånger i veckan.

Under året införde vi också daglig styrning, där vi varje morgon samlas i gruppen och går igenom dagens arbete och mäter temperaturen på våra arbetsmiljömål. Det är bra att se vad alla ska göra under dagen och hur vi kan hjälpa varandra, ett bra sätt att planera arbetet.

Alla besöksparkeringar på Lillsidan har fått sms-park vilket lett till att alla som använt besöksparkeringar till egna parkeringar nu flyttat på sina bilar så de som besöker området faktiskt fått möjlighet att parkera. De flesta arbetsordrar vi har på Lillsidan innebär byte av blandare eftersom det kalkrika vattnet gör att det kalkar igen.

Som snickare arbetar Bosse huvudsakligen med att laga/byta skåpsluckor och andra köksarbeten och han får sina arbetsordrar från Reparatörer eller direkt från felanmälan.

INFÖR 2018

Under 2018 kommer vi fortsätta utveckla daglig styrning för att hitta ett så bra arbetssätt som möjligt.

Vi kommer fortsätta måla trapphus på Kryddgården, 2017 målade vi på Eriksgatan i år blir det Kryddgårdsgatan. Även på Lillsidan ska vi måla några trapphus och byta två hissar. På Kryddgården ska vi genomföra ett större takbyte och bygga om fläktrum. I låghusen på Centrum ska vi installera elektroniska lås till portar och tvättstugebokning.

BO "BOSSE" WALLIN SNICKARE



ÅLDER: 62 år
ÅR PÅ EHB: 8 år i maj

ROLL:
Snickare för hela beståndet.

Bor i hus i Enköping med hund och fru, stolt nybliven farfar.

MARKKO TAPPER REPARATÖR



ÅLDER: 52 år
ÅR PÅ EHB: 3 år

ROLL:
Reparatör på Lillsidan och Hummelsta.

Bor i Enköping, inbiten blåvitt-supporter.

KUNDTJÄNST

Omflyttning 2017
12.2%

Kötid i snitt
5,5 år

Antal sökande i snitt
64 st

Längst kötid
24 år
2 rum och kök på Dr Westerlundsgatan

Flest antal sökande
224 st
2 rum och kök på Bergsgatan

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Jag har ansvarat för uthyrningen av det första höghuset på Sadelmakaren och det gick väldigt smidigt. Det har varit många frågor runt försäljningen och den kommande renoveringen av Romberga.

Något som varit speciellt för 2017 är att vi haft ändrade ägardirektiv vilket inneburit att alla uppsagda lägenheter först har erbjudits till kommunen och sedan de som de tackar nej till har gått till Uppsala bostadsförmedling. Det har gett en del frågor då de som söker lägenhet sett att någon lägenhet blivit tom men den ej kommit ut på förmedlingen, då har vi fått förklara läget.

Sammarbetet med Uppsala Bostadsförmedling fungerar bra och vi får inte alls lika många frågor runt det längre, det var en ökning i samband med att det var dags för de köande att betala ny årsavgift, men annars har det varit mycket mindre än 2016.

Vi har startat SMS-park på flera områden vilket gett större efterfrågan på att hyra platser och fler lediga besöksparkeringar till de som hälsar på i områdena. Vi fortsätter med att införa det på fler av våra områden under 2018, nästa ut är Bergsgatan.

Nytt för 2017 är också att alla lägenheter som blivit uppsagda i Romberga har vi tecknat korttidsavtal utan besittningsskydd med så det har tagit en del tid att förklara vad det innebär för de som söker lägenhet.

INFÖR 2018

Vi ser framemot att renoveringen på Romberga kommer igång, det kommer säkert leda till många frågor för oss i kundtjänst och även Bahco är något som engagerar många Enköpingsbor så runt det kommer vi säkert också få frågor och funderingar.
Jag är säker på att 2018 kommer bli ett fantastiskt år för oss och våra hyresgäster!

NIKLAS RADZIEJEWSKI KUNDTJÄNST



ÅLDER: 39 år
ÅR PÅ EHB: 2 år i augusti

ROLL:
Kundtjänst – svarar i telefon, tar emot besök, skriver hyresavtal mm.

Bor i Vallby utanför Enköping med min son, är utbildad sommelier och arbetade innan EHB i hotell och restaurangbranschen så service är något som ligger mig varmt om hjärtat.

TRYGGHETS-PROJEKTET

STÖRRE HÄNDELSE UNDER ÅRET

SOCIALT ANSVAR

Genom både fysiska och sociala satsningar vill vi arbeta för trygga och trivsamma boendemiljöer. Detta vill vi göra genom att skapa ett mervärde för våra hyresgäster. Vi har märkt av ett behov av fler aktiviteter i våra områden på Västerleden och vi vill därför skapa förutsättningar för att möta upp de behoven.

SAMVERKAN

Under år 2017 har EHB tillsammans med Enköpings kommun genom projektet Öppen aktivitet skapat förutsättningar för föreningslivet att anordna gratis Öppna aktiviteter, läxläsning och vuxenvandring. Det har vi gjort genom att de föreningarna som deltar i Öppen aktivitet erhåller ett ekonomiskt bidrag, gratis halltider i samband med aktiviteterna inom projektet, ledarutbildning med fokus på spontanidrott i samverkan med riksidrottsförbundet. Projektet startar i januari 2018 och vi hoppas verkligen att det kommer att uppskattas bland barn och ungdomar i hela Enköping.

ÖPPNA GRATIS AKTIVITETER FÖR BARN- OCH UNGA MELLAN 10-15ÅR

På Västerleden är det generellt sett färre barn och ungdomar som är anslutna till någon föreningsverksamhet än i övriga Enköping. Vi vill att alla barn och ungdomar som bor i Enköping ska ges samma möjlighet till en meningsfull fritid. Genom att föreningarna erbjuder aktiviteter som är kostnadsfria i närområdet utan krav på föranmälan sänks tröskeln till föreningslivet. Ett deltagande i föreningslivet innebär många vinster. Det kan innebära att få någonting roligt att se fram emot, träffa vänner, ingå i ett sammanhang och få lära sig något.

LÄXLÄSNING

Det har visat sig att en lyckad skolgång fungerar som en skyddsfaktor för barn och ungdomar. Att skapa möjligheter för barn och ungdomar att lyckas i skolan ser vi därför som en god investering för framtiden. Inom Öppen aktivitet erbjuds läxläsning i området flera kvällar i veckan.

VUXENVANDRING

I samverkan med polisen och drog- och brottssamordnaren i Enköping finns vuxenvandring, som drivs av ideell karaktär. Vi stärker i projektet upp den befintliga verksamheten då vuxna inom föreningsverksamheten ansluter sig. Det bidrar till en ökad vuxennärvaro ute på Västerleden.

EMELIE LIDMAN PROJEKTLEDARE



ÅLDER: 25 år

ÅR PÅ EHB: Snart 1 år

ROLL: Projektledare

Emelie började under hösten 2017 som projektledare för Trygghetsprojektet ”Öppen aktivitet” och är sedan årsskiftet anställd på heltid. Emelie ser fram emot att öka samverkan mellan EHB och andra aktörer och delta i fler projekt framöver. Tidigare har Emelie studerat på folkhälsoprogrammet vid Mälardalens högskola. På fritiden gillar Emelie att träna, umgås med familjen och laga mat.



Vårt arbete med

VÄRDERINGSSTYRDA FÖRETAG

Under 2017 har vi i vårt upphandlingsarbete arbetat mer med att få in värderingsstyrda entreprenörer, där fokus ligger på affärsmässighet och transparens. För att uppnå detta har vi tillämpat tanken om partnering även på upphandling av ramavtal av måleritjänster.

Anledningen till vår vilja att driva utvecklingen åt det hållet är att ett ramavtal är med en entreprenör varar i fyra år, och allt som oftast innebär en intensiv kontakt med våra anställda och hyresgäster. Värderingsstyrt företagande är det vi tror är en stark grund för att lyckas med detta på ett bra sätt.

Vi har även drivit vår ståndpunkt i dialog med andra representanter i föreningen Byggherrarna i syfte att förändra marknaden för fastighetsrelaterade tjänster. Detta för att vi inte vill betala för något annat än den tjänsten vi köper, på ett ärligt och öppet sätt med affärsmässigheten som grund. Alternativet kan ibland vara att entreprenören övertrasserar timmar, har alternativa prislistor eller anlitar svart arbetskraft.

I december 2017 dömde kammarrätten tyvärr till vår nackdel angående måleritjänster. Vi har tolkat domen som att våra möjligheter att fråga på värderingsstyrt företagande är relativt begränsade, och har därmed haft ökade kostnader då måleritjänster får under en interimsperiod köpas in via byggavtalet mot ett procentuellt påslag.

SÅ HÄR GÅR VI VIDARE

Vår förhoppning är att vi går mot en mer värderingsstyrd marknad. Vi kommer även i fortsättningen utvärdera våra entreprenörer på hur de arbetar med värderingar i sitt företag för att vi ska bidra till en marknad som grundar sig i ärlighet och sunda värderingar. Under tiden kan vi mötas av entreprenörer som inte står bakom detta och överklagar våra upphandlingar. Detta ger oss högre kostnader nu men vi är övertygade om att när vi lyckas så resulterar det i lägre kostnader.

JENNIE SAHLSTEN VD



MICHAEL HELLSTRÖM INKÖPSCONTROLLER





MEDARBETARE

Antal anställda:
38

Antal kvinnor/män:
12/26

Antal sommarjobbande ungdomar:
14

Friskvård:
Bidrag
3 000kr
/anställd och år. Utbetalt
56 460kr
2017

Kompetensutveckling:
Under 2017 satsade vi
810 602
KRONOR
på kompetensutveckling av våra anställda.

Arbetsordrar gjorda under 2017:
12 176
STYCKEN

MARIELOUIS LINDBERG BOVÅRD



ÅLDER: 55 år
ÅR PÅ EHB: 10 år i juni
ROLL: Bovärd Romberga & Ljunggården

Bor i Enköping med sin dotter och katt

TORBJÖRN BERNSTRÖM ELEKTRIKER



ÅLDER: 61 år
ÅR PÅ EHB: 2 år
ROLL: Elektriker

Bor hos EHB på Torggatan, fritiden går åt till barn och barnbarn, är även aktiv i FUBs måndagsklubb och kontaktperson åt två personer.

ISO CERTIFIERADE FÖR ARBETSMILJÖ – HAR DU MÄRKTA AV DET?	Vi jobbar med daglig styrning där vi stämmer av läget varje dag. Målet är att alla ska må så bra som möjligt. Vi ska hjälpa varandra och alla ska må bra varje dag på jobbet.	Vi har en bra arbetsmiljöhandbok som jag läser regelbundet och vi försöker hela tiden jobba efter den. Det är en jättebra arbetsplats, jag har arbetat i över 40 år och aldrig haft det så bra. Arbetskamraterna är toppen och arbetsuppgifterna är jätteroliga.
EHB SATSAR PÅ EN GOD ARBETSMILJÖ GENOM BLAND ANNAT KOMPETENSUTVECKLING, DELAKTIGHET OCH FRISKVÅRD. HUR MÄRKER DU AV DET?	Det är aldrig något problem om man vill gå en kurs eller vidareutveckla sig på annat sätt. Det känns jättekul att bli stöttad på ett sånt sätt.	Jag nyttjar mitt friskvårdsbidrag till att gå på massage och till kiropraktorn. Under 2017 har jag gått utbildning i nya elsäkerhetslagen och om nya installationsförordningen.
HUR ARBETAR DU MED VÅRA VÄRDEORD SERVICE, RESPEKT, ANSVAR OCH NYTÄNKANDE?	Jag försöker alltid sätta mig in hyresgästens situation och så formulerar jag mina svar efter det. Jag kan aldrig säga att någons upplevelse är fel. Jag älskar mina hyresgäster :)	Jag är glad och trevlig mot våra hyresgäster och försöker behandla dem på bästa sätt.

CERTIFIERING

STÖRRE HÄNDELSE UNDER ÅRET

I år har vi uppgraderat våra certifieringar för vårt miljö- och kvalitetsarbete, ISO 14001:2016 och 9001:2016. VI har dessutom certifierat oss för vårt arbetsmiljöarbete, OHASA 18001:2007.

Certifieringarna innebär att företaget nu ska arbeta med ett långsiktigt, målmedvetet och systematiskt arbetssätt och ha siktet inställt på ständiga förbättringar.

Personalen är det viktigaste vi har och med ökat fokus på arbetsmiljöfrågor och ett positivt arbetsmiljöklimat får vi ökad motivation och prestation i hela vår organisation. En god arbetsmiljö ger ökad säkerhet och trivsel bland våra medarbetare, hyresgäster och andra intressenter. Det ökar även våra möjligheter att behålla och rekrytera kompetent personal i framtiden.

Vårt mål 2018 är att certifiera oss för Affärsrelationer i samverkan ISO 44001:2017.


Certificate

Utfärdat till

AB Enköpings Hyresbostäder

AAA Certification AB intygar härmed att ledningssystemet granskats och uppfyller kraven i

ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007

Ledningssystemet omfattar

Fastighetsförvaltning, nybyggnad samt att tillgodose behovet av bostäder och lokaler inom Enköpings kommun

Certifikat nummer: 1034

Utgångsdatum: 2020-09-18

Utfärdat: 2017-09-18

Kvalitetscertifierad sedan 2015-08-05

Miljöcertifierad sedan 2015-08-05

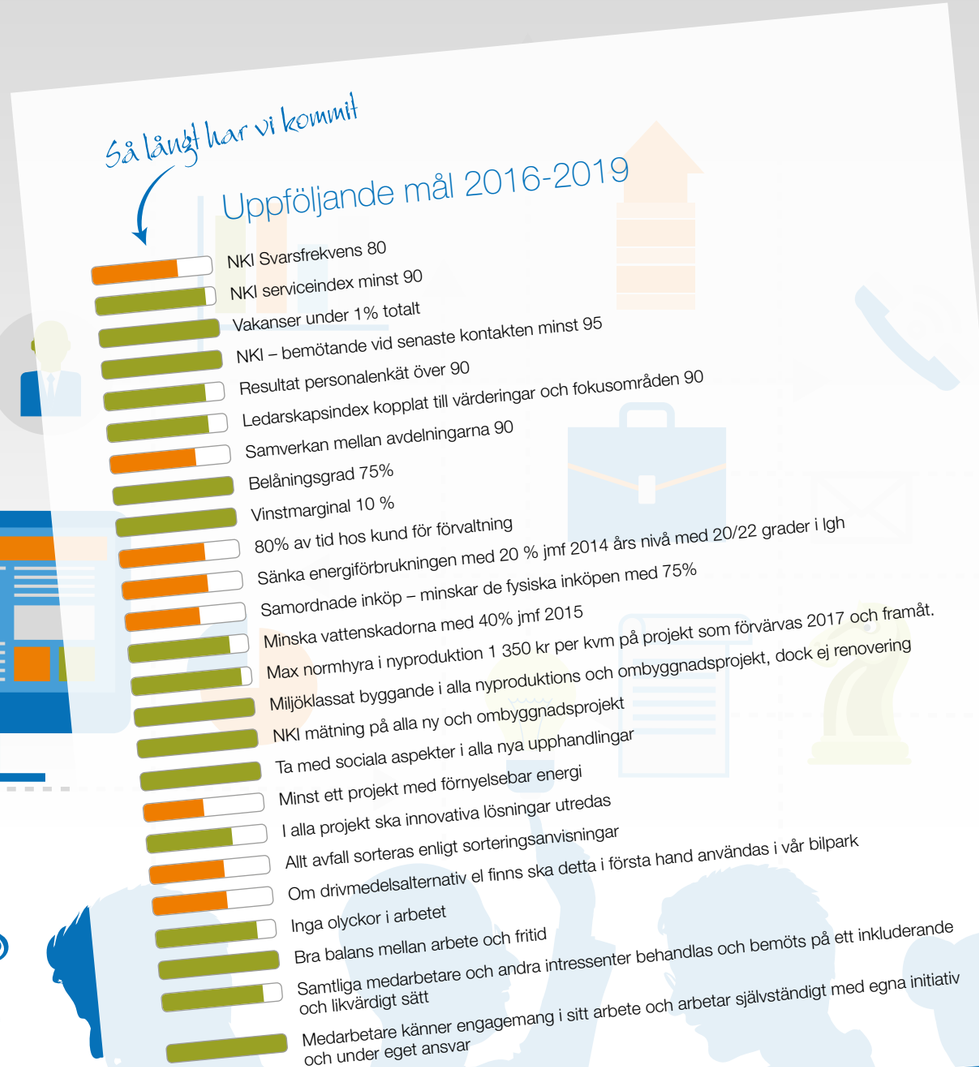
Arbetsmiljöcertifierad sedan 2017-09-18

Bertil Eliasson

A3CERT

STRATEGIMÅL

Under 2015 är en ny strategiplan för perioden 2016-2019 framtagen. Hela personalen har arbetat med denna som antogs i styrelsen i december. Strategin är nedbruten i konkreta mål för respektive avdelning.



VÄSTERLEDSTORG

STÖRRE HÄNDELSE UNDER ÅRET

Köpet av Västerledstorg är en stor satsning EHB gjort under året för att kunna arbeta med ökad trygghet i vårt bostadsområde på Lillsidan. Vi ser torget idag som en otrygg plats och vill förändra detta till en plats som känns trygg men som också inbjuder till att fler besöker och vistas på torget.

Vi har därför, tillsammans med kommunens olika förvaltningar, arbetat fram en vision som visar hur vi vill utveckla torget.

I framtiden är vår förhoppning av vi har ett torg med caféer, butiker och inte minst ett allaktivitetshus som ska erbjuda ett brett utbud för alla sorters fritidsaktiviteter. En mötesplats för ungdomar och unga vuxna.

Här kan det finnas bibliotek, boxningsklubb, gym, dans, teater, idrottshallar, skaparverkstad, replokaler, studio, äventyrshall med klättring och ramper.

Under 2018 kommer vi att fortsätta att planera och projektera tillsammans med kommunens olika förvaltningar med förhoppning att hitta en optimal lösning för Torget.

Går allt som vi hoppas har vi en projektstart 2020. En förutsättning för att detta ska bli verklighet är att den stora kraftledningen flyttas som planerat.











ROMBERGA

700 lägenheter som ska renoveras

STÖRRE HÄNDELSE UNDER ÅRET

Romberga är vårt största område med nästan 700 lägenheter, området är byggt 1961–1964 och renoverades första gången 1989–1993.

Nu är det dags för ny renovering och vi vill även genomföra en energieffektivisering för en mer miljövänlig fastighetsförvaltning.

Under 2017 har vi startat upp en referensgrupp med hyresgäster och Hyresgästföreningen. Vi inledde med ett stort första möte då vi bjöd in alla boende i hela Romberga. Det var ett hundratal boende som dök upp vilket var jätte roligt, där fick de anmäla sitt intresse för att sitta i referensgruppen.

Eva berättar att det har varit en utmaning att förklara för hyresgästerna i referensgruppen att vi faktiskt vill att de ska vara med och bestämma vad vi ska göra, många tror att vi redan har bestämt i förväg vad vi ska göra, det krävdes många möten och förklaringar att vi inte bestämt innan utan att vi vill bestämma ihop med hyresgästerna.

Att arbeta med referensgruppen ger löpande information om vad de tycker om sitt område och vilka frågor de har inför renoveringen, målet är att fortsätta arbeta med referensgruppen under renoveringen.

Under året har vi gjort flera studiebesök till andra bostadsbolag för att titta på deras arbete med renoveringar ex Väsbyhem, Botkyrkabyggen och Sigtunahem.

Parallellt med arbetet med referensgruppen har vi genomfört en upphandling av entreprenör, vilket blev Byggconstruct, och haft en start workshop tillsammans med dem för att skapa samsyn i projektet.

Vi har genomfört en enkät med samtliga hyresgäster i området, där blev svarsprocenten svarsprocent 59,1% vilket är högre än vi brukar ha på den vanliga hyresgästenkäten i området. Enkäten visade att de boende är väldigt nöjda med utemiljön i området och gav kvitto på flera frågor som vi hade tänkt på.

Entreprenörerna har varit med och presenterat sig för referensgruppen, det tyckte entreprenören var väldigt värdefullt att få träffa hyresgästerna för att få mer förståelse för deras frågor och vilken typ av information de söker.

Inför jul delade vi ut information hela området med läget i projektplaneringen.

PLAN FÖR 2018:

Vi kommer att starta med gården Rombergsgatan 13,15,17. Övrig tidplan för resterande gårdar är inte framtaget än. Vi planerar en start på första gården efter sommaren 2018 och att hela projektet ska vara genomfört inom 5-7 år från projektstart. Närmare information till boende kommer fortlöpande. Vi kommer att kalla till informationsmöte samt så får alla möjlighet till ett personligt möte med ombyggnadssamordnare innan vi börjar i just deras hus. Planen är att inreda en visningslägenhet som också fungerar som platskontor.

Alla detaljerna är inte klara än runt exakt vad vi ska göra, det vi vet kommer att utföras är ett stambyte (byte av vatten- och avloppsrör) samt badrumsrenovering och ombyggnation av den stora undercenteralen på området. Nu arbetar EHB, Byggconstruct samt referensgruppen vidare med planering av renoveringen.

”Tillsammans arbetar vi för en hållbar, energismart och välplanerad förnyelse av ditt bostadsområde Romberga.

EVA RAMSTRÖM OMBYGGNADSSAMORDNARE



ÅLDER: 47 år

ÅR PÅ EHB: 27 år

ROLL:
Ombyggnadssamordnare – samordnar information från entreprenör till hyresgäster och den egna verksamheten.

Bor i Enköping 3 barn och 2 katter.

FRÅN REFERENSGRUPPEN:

Annette Hammarström från referensgruppen menar att det är superbra av EHB att involvera hyresgästerna i projektet på detta sätt. Maxamed och Thomas känner sig delaktiga i projektet och upplever att det verkligen kan påverka utformandet och omfattningen av projektet. Båda upplever flera fördelar med referensgruppen, vi får genom diskussionerna kring ombyggnationen lära känna grannarna, det bidrar till bättre samhörighet och ”gårdskänsla”. Lena Jansson Nordin från hyresgästföreningen är väldigt positiv till ingången i den kommande renoveringen av Romberga, hon menar att Hyresgästföreningen strävar efter att komma till tals, vilket detta är ett gott exempel på.

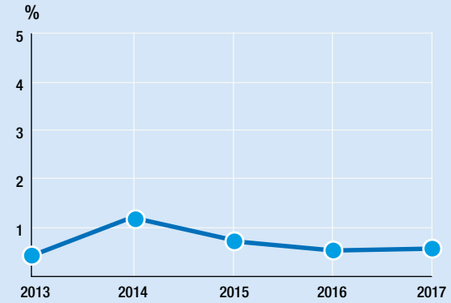
VILL DU KONTAKTA NÅGON I REFERENSGRUPPEN HITTAR DU NAMNEN NEDAN:

Lena Jansson Nordin (Hyresgästföreningen)	tel. 010-459 13 53
Björn Larsén	Rombergsgatan 31
Eric Ndikumana	Sämskarbogatan 41
Linda Ekebert	Rombergsgatan 52
Ewa Boberg	Rombergsgatan 17
Mohamed Hussein Sacid	Rombergsgatan 52
Stig Eklund	Rombergsgatan 17
Emma Calais	Rombergsgatan 55
Thomas Hellhoff	Rombergsgatan 52
Anette Hammarström	Rombergsgatan 17
Tomas Johansson	Sämskarbogatan 43
Kristofer Wååg	Rombergsgatan 20
Magdalena Pärlefjord	Rombergsgatan 61
Mårten Wedebrand	Rombergsgatan 17
Pasi Pasanen	Sämskarbogatan 37
Peter Jansson	Sämskarbogatan 53
Johanna Magnusson-Jansson	Sämskarbogatan 53

SIFFROR

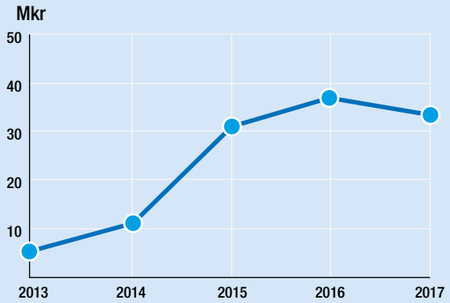
HYRESBORTFALL

Hyresbortfallet för lägenheter, parkeringsplatser och garage ligger fortfarande väldigt lågt. Resultatet för 2017 är 0,62%



ÅRETS RESULTAT

Årets resultat efter finansnetto uppgår till drygt 32 Mkr, pengar som vi återinvesterar i nästa bostadsprojekt.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, 556054-7050, med säte i Enköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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

Bolaget äger och förvaltar 2 716 bostadslägenheter på 181 904 kvm samt 4 035 kvm blockförhyrda bostäder och 39 698 kvm lokaler. Genom att äga ett bostadsföretag kan Enköpings kommun medvetet och aktivt agera på bostadsmarknaden och därmed bidra till kommunens utveckling.

Årsredovisningen är upprättad i svenska tusentals kronor, Tkr.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	265	261	246	224	216
Driftnetto kr/kvm	504	510	408	389	360
Avskrivningar enligt plan	44	43	36	35	32
Resultat efter finansiella poster	32	37,4	30,9	10,5	6,2
Fastigheter					
Balansomslutning, Mkr	2 020	1 789	1 665	1 480	1 245
Bokfört värde Fastigheter och mark inklusive pågående, Mkr	1 898	1 763	1 632	1 472	1 219
Lägenheter, antal	2 716	2 716	2 716	2 531	2 579
Lägenheter, yta i kvm	181 904	181 904	181 904	173 560	172 053
Lokaler (inklusive blockförhyrda bostäder), yta i kvm	39 698	36 890	36 890	35 891	31 019
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, Mkr	386	361	331	305	297
Soliditet, %	19,1	20,2	19,9	20,6	23,9
Direktavkastning fastigheter, %	7,37	6,26	6,06	7,15	6,76
Skulder till kreditinstitut, Mkr	1 542	1 349	1 258	1 101	870
Belåningsgrad bokfört värde, %	81	77	77	75	81
Bruttoränta, %	1,82	1,86	2,0	2,8	3,3
Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser, %	0,62	0,57	0,78	1,13	0,45
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 111	1103	1097	1 025	999
Anställda, antal	38	38	34	27	24

DEFINITIONER

Driftnetto: Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader
Justerat eget kapital: Eget kapital och obeskattade reserver enligt balansräkningen minus latent skatt
Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Direktavkastning fastigheter: Driftnetto delat med bokfört värde för fastigheter (byggnader och mark) i procent
Belåningsgrad bokfört värde: Fastighetslån enligt balansräkningen i procent av fastigheternas bokförda värde
Bruttoränta: Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder i procent
Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser: hyresbortfall delat med totala intäkter i procent
Bostadshyra i snitt: räkenskapsårets snitthyra för bostäder med hyresjustering per 1 mars
Anställda: Fast anställda i genomsnitt

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Under 2017 har ett omfattande arbete utförts i hela personalgruppen för att förankra visionen och värdeorden som togs fram i slutet av 2016. Som en del av detta har “Värdskapet”, som är en metodik för att arbeta med bemötande och kundservice, införts.

I den långsiktiga produktionsplaneringen har vi fokuserat på områden där vi kan bygga till lägre kostnader vilket i framtiden slår igenom med lägre hyror för hyresgästerna.

EHB har under året förvärvat fastigheten vid Västerledstorg i syfte att utveckla området och bidra till att öka tyggheten på hela Västerleden.

Projekteringen av ombyggnation och nyproduktion i Bahco området har under året fortsatt och produktionen planeras starta under 2018. Upphandling av den omfattande renovering av Romberga har gjorts och ett partnering projekt har startat där vi i första skedet har gjort en hyresgästundersökning och en inventering av fastigheterna. Projektet som bl a kommer innefatta stamrenoveringar och energieffektiviseringsåtgärder beräknas pågå under flera år. Hyresgästerna har bjudits in till en referensgrupp som tillsammans med EHB och entreprenören håller på och arbeta fram vilka åtgärder som ska göras, i vilken takt renoveringarna ska utföras o s v.

Styrelsen har under 2017 beslutat att dels sälja vissa av våra radhusområden och dels ombilda två av höghusen i Sadelmakaren till bostadsrätter. Beslut om detta har även tagits i Kommunfullmäktige men det beslutet har överklagats och processerna har stoppats vilket innebär en risk för negativa ekonomiska konsekvenser för bolaget.

Under året har bolaget arbetat med att uppgraderat sin ISO-certifiering i Kvalitet och Miljö samt blivit certifierade inom Arbetsmiljö. I bolagets strävan att förbättra sina processer har upphandling av nytt fastighetssystem påbörjats.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets VD Jennie Sahlsten kommer att avsluta sin anställning i bolaget per 2018-03-31.

Under 2018 kommer införandet av ett värderingssyrt arbete fortsätta gemensamt med hela personalen.

Införande av nytt fastighetssystem med flera digitala lösningar är planerat till mitten av året och målet är att även införa nytt, processinriktat, verksamhetssystem samt ny hemsida. Detta görs i syfte att tydliggöra interna rutiner samt förenkla och förbättra för våra hyresgäster och andra intressenter.

En målsättning finns att förvärva mark av Lantmännen i Örsundsbro för att producera nya bostäder med fokus på energi och miljö samt att utveckla samhället med boende för alla faser i livet.

Den under 2017 påbörjade satsningen på projeket Öppen aktivitet som görs i samarbete med Kommunen, företagare och idrottsföreningar drar igång med aktiviter under 2018. Satsningen är en del av trygghetsarbetet i område Romberga samt Lillsidan.

Det är av stor vikt för bolaget att de försäljningar som styrelsen beslutade om 2017 kan genomföras för att bolaget ska nå ägarkraven gällande dels nyproduktion och dels soliditet.

ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Från och med 2014 införs i Sverige ett nytt redovisningsregelverk, K3. AB Enköpings Hyresbostäder redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, det vill säga till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i årsredovisningen men kommer inte att påverka resultaträkningen. Enligt bolagets finanspolicy får derivatinstrumet endast användas för att förändra eller eliminera de ränte- och valutarisker som uppstår i bolaget och ska därför alltid vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras.

SKULDHANTERING

Två eller fler kreditgivare eftersträvas och ingen enskild kreditgivare ska leverera över 75 procent av den totala lånevolymen.

RÄNTERISK

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

REFINANSIERINGSRISK

För att begränsa refinansieringsrisken skall andelen lån som förfaller till omförhandling under en tolvmånadersperiod begränsas till 25%.

DERIVAT

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

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	233 576
Årets resultat	21 247
Summa	**254 823**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
i ny räkning överförs	254 823
Summa	**254 823**

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

KOMMENTARER TILL VÅRA SIFFROR

EKONOMICHEFEN LISELOTTE KOMMENTERAR



RESULTATRÄKNINGEN

Bolagets resultat efter finansiella poster landade på 32 Mkr vilket motsvarar en vinstmarginal på 12% att jämföras mot ägarnas krav på 10%. 2016 var resultatet 37,4 Mkr.

Bolagets intäkter har ökat med 4,3 Mkr vilket dels beror på årets hyreshöjning och dels på att individuell vattenmätning har införts i fler områden i takt med att badrumsrenoveringar genomförts.

Driftskostnaderna har ökat med 5,8 Mkr mellan 2016 och 2017 där 1,8 Mkr avser ökade kostnader för reparationer och 2,5 Mkr avser ökade kostnader för avfallshantering. Taxehöjningar avseende vatten och värme ger en ökning på 1,5 Mkr mellan åren. Kostnaderna för skador (vattenskador och bränder) ligger på samma nivå 2017 som 2016 och genererar en kostnad på 7,4 Mkr totalt sett.

Bolaget har under 2017 utfört underhåll för 34,6 Mkr jämfört med 32,6 Mkr 2016. De återgärder som utförts är bl a byten av garageportar och källardörrar på Bergsgatan och Fabriksgatan samt målning av trapphus på Eriksgatan, takläggning på Skolvägen och byta av dörrar på Verksstadsvägen. Gällande den tekniska förvaltningen så har vi bl a genomfört byte av värmeväxlare på Ljunggården, Bergvretsgatan och Tornfalksgränd, gjort ventilationsåtgärder på Kristinagatan, bytt två hissar (en på Ljunggården och en på Kryddgården) samt investerat i ett förbättrat brandskydd. Utöver det som syns i årets resultat har 11,2 Mkr lagts på byte av tak på Bergsgatan.

Bolagets centrala kostnader har ökat med 0,6 Mkr mellan åren där personalkostnaderna ökat med 2,6 Mkr och bilkostnaderna ökat med 1,1 Mkr kopplat till satsningar på arbetsmiljön samtidigt som övriga rörelsekostnader minskat framförallt tack vare lägre kundförluster där vi under 2017 arbetat aktivt med ett förebyggande arbete.

Finansiella posterna ligger i princip oförändrat mellan åren trots en ökad lånevolym. Detta tack vare den låga räntenivån.

BALANSRÄKNINGEN

Bolagets balansomslutning uppgår till 2 Mdkr vilket är en ökning med 230 Mkr jämfört med 2016. Ökningen beror på att bolaget under året har investerat ca 179 Mkr (inklusive 6 Mkr i balanserade räntor) i sina anläggningstillgångar såsom byggnader, inventarier samt ny- och ombyggnationsprojekt. Framförall avses nyproduktionen i Sadelmakaren, där inflytt i ett av höghusen görs i januari 2018, men även Bahco och badrumsrenoveringar. Av- och nedskrivningar har gjorts med -44 Mkr vilket ger en nettoförändring avseende anläggningstillgångar på 135 Mkr. De kortfristiga fordringarna har ökat med 96 Mkr mellan vilket i sin helhet är hänförligt till en ökning av saldot på vårt bankkonto som inom kommunkoncernen hanteras som en fordran.

Bolagets Egna Kapital har ökat med 25 Mkr främst beroende på årets resultat och de långfristiga skulderna har ökat med 193 Mkr.

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Saldo
Ingående balans	7 430	124 125	204 323	25 140	361 018
Vinstdisposition			25 140	-25 140	
Akiteägartillskott			4 113		4 113
Årets resultat				21 247	21 248
Vid årets utgång	**7 430**	**124 125**	**233 576**	**21 247**	**386 379**

KASSAFLÖDET

Den löpande verksamheten har under 2017 genererat ett positivt kassaflöde på 103 Mkr. Nettoförändringen av årets anläggningstillgångar är 173 Mkr (exklusive balanserade räntor) och ökningen av koncernfordringarna ger en kassaflödeseffekt på – 96 Mkr. Den koncerninterna fordran på 114 Mkr avser vårt bankkonto som inom kommunkoncernen hanteras som en fordran. En nyupplåning har gjort med 193 Mkr där drygt 100 Mkr ligger på bankkonto och är refinansiering av lån som förfaller under första kvartalet 2018. Nettoförändringen av kassaflödet för året är -30 Tkr.

RESULTATRÄKNING

Tkr		31/12 2017	31/12 2016
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	*Not 2, 3*	263 956	259 498
Övriga förvaltningsintäkter		1 156	1 271
		265 112	**260 769**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	*Not 3, 4*	-85 371	-79 525
Underhållskostnader		-34 579	-32 612
Fastighetsskatt		-4 977	-4 214
Avskrivningar enl plan	*Not 8*	-43 298	-43 159
Nedskrivningar	*Not 8*	-794	-946
BRUTTORESULTAT		**96 093**	**100 314**
Centrala kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	*Not 6, 7*	-36 613	-35 991
Avskrivningar enl plan	*Not 8*	-331	-275
RÖRELSERESULTAT		**59 149**	**64 047**
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter	*Not 9*	414	286
Räntekostnader	*Not 10*	-27 200	-26 936
RESULTAT EFT. FINANS. POSTER		**32 365**	**37 397**
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	*Not 11*	-4 225	-5 150
Skatte på årets resultat	*Not 12*	-6 893	-7 107
ÅRETS RESULTAT		**21 247**	**25 140**

BALANSRÄKNING

Tkr		31/12 2017	31/12 2016
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*Not 13*	1 501 015	1 504 249
Inventarier och maskiner	*Not 14*	740	750
Pågående ny- och ombyggnation	*Not 15*	396 546	258 168
		1 898 301	**1 763 167**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	*Not 16*	40	40
		40	**40**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 274	1 865
Fordringar koncernföretag		114 684	19 358
Skattefordran		-	-
Övriga fordringar		2 326	3 086
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		2 870	1 092
Kassa och bank		291	327
		121 445	**25 729**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 019 786**	**1 788 935**

Tkr		31/12 2017	31/12 2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 430	7 430
Reservfond		124 125	124 125
		131 555	**131 555**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		233 576	204 323
Periodens resultat		21 247	25 140
		254 823	**229 463**
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	*Not 18*	1 581	4 536
		1 581	**4 536**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*Not 19*	1 542 000	1 349 023
		1 542 000	**1 349 023**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 916	29 927
Skulder koncernföretag		7 588	8 906
Skatteskulder		9 724	4 280
Övriga kortfristiga skulder		1 865	1 265
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	*Not 20*	35 734	29 980
		89 833	**74 358**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 019 792**	**1 788 935**

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	59 150	64 047
Avskrivningar och nedskrivningar	44 895	44 380
	104 045	**108 427**
Erhållen ränta	414	286
Erlagd ränta	-33 488	-29 897
Betald inkomstskatt	-9 180	-4 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**61 791**	**74 813**
Förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)	-95 753	6 721
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	15 483	601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-18 479**	**82 134**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-173 499	-172 533
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-173 499**	**-172 533**
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	192 977	90 526
Aktieägartillskott	4 115	0
Koncernbidrag	-5 150	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**191 942**	**90 427**
Årets kassaflöde	**-36**	**28**
Likvida medel vid årets början	327	299
Likvida medel vid årets slut	291	327
Förändring av likvida medel	**-36**	**28**

REDOVISNINGSPRINCIPER, NOTAPPARAT OCH NOTER

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

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VÄRDERINGSPRINCIPER M M

INTÄKTER

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

INKOMSTSKATTER

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

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

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

FORDRINGAR

Fordringar med 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.

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar görs när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver samt koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentuppdelning tillämpas för byggnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

TILLKOMMANDE UTGIFTER

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

AVSKRIVNINGAR

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Följande avskrivningsregler tillämpas:

Avskrivningstider	**Antal år**
Bostadsbyggnader utifrån K3	
Stomme	100
Fasad	50-70
Stomkompletteringar/innervägg	100
Kök	30
Yttertak	50
Fönster	40
Inre ytskikt	30
Vitvaror	15
VVS och ventilation	30
Styr- o övervakning, el	40
Restpost	50
Markanläggningar	30
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

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

NEDSKRIVNINGAR FASTIGHETER

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

Not 2 - HYRESINTÄKTER

Hyreseintäkter netto per rörelsegren	2017	2016
Bostäder	208 800	205 570
Lokaler	48 002	47 185
Garage och P-platser	6 419	6 330
	263 221	**259 085**
Övriga ersättningar	1 919	1 804
Boenderabatter	-539	-565
Underhållsrabatter	-16	-18
Övriga rabatter	-629	-808
SUMMA NETTOHYRA	**263 956**	**259 498**

Not 3 - KONCERNFÖRETAG

Inköp & försäljning mellan koncernföretag	2017	2016
Inköp	33 374	33 882
Försäljning	45 071	48 218
Finansiella poster	5 626	4 726

Not 4 - DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetsskötsel och städkostnader	9 635	10 004
Reparationer	17 207	15 425
Taxebundna kostnader	26 400	23 106
Uppvärmning	27 521	26 704
Övriga driftskostnader	4 608	4 286
	85 371	**79 525**

Not 5 - ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Öhrligns PricewaterhouseCoopers AB	2017	2016
Revisionsuppdrag	331	332
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	635	494
Skatterådgivning	40	
Andra uppdrag		18
	1 006	**844**

Not 6 - OPERATIONELL LEASING - LEASETAGARE

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	2017	2016
Förfaller till betalning inom ett år	1 661	837
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	1 704	1 086
	3 365	**1 923**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	2 219	1 078

Not 7 - ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda	2017	2016
Kvinnor	12	14
Män	26	24
	38	**38**
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader		
Löner, andra ersättningar	15 672	14 998
Sociala kostnader	5 855	4 859
Pensionskostnader	1 320	1 287
	22 847	**21 144**
Fördelat mellan ledningspersonal och sociala kostnader och övriga anställda		
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD	3 648	3 073
Sociala kostnader styrelse, VD och ledningspersonal	1 061	1 092
Pensionskostnader VD och ledningspersonal	889	856
Löner och andra ersättningar övriga anställda	12 015	11 562
Sociala kostnader övriga anställda	3 797	3 488
Pensionskostander övriga anställda	431	430
	21 841	**20 501**

Avgångsvederlag

Enligt avtal har bolagets VD rätt till 18 månaders avgångsvederlag.

Not 8 - AV- & NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA & IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	2017	2016
Byggnader och Mark	40 542	40 402
Markanläggningar	2 756	2 756
Maskiner och andra tekniska anläggningar	331	275
	43 629	**43 433**
Nedskrivningar fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	794	946
	44 423	**44 379**

Not 9 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2017	2016
Ränteintäkter, övriga	319	283
Övrigt	95	3
	414	**286**

Not 10 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2017	2016
Räntor på fastighetslån	28 087	25 140
Balanserad räntor för ny och ombyggnation	-6 530	-2 960
Borgensavgifter	5 626	4 726
Övriga finansiella kostnader	17	30
	27 200	**26 936**

Not 11 - BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2017	2016
Lämnat koncernbidrag	4 225	5 150

Not 12 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2017	2016
Aktuell skatt	9 849	5 891
Uppskjuten skatt	-2 956	1 216
Skatt på årets resultat	**6 893**	**7 107**
Redovisat resultat före skatt	32 366	37 397
Skatt enligt gällande skattesats	7 120	8 227
Ej avdragsgilla kostnader	370	13
Temporära skillnader	2 955	-1 216
Koncernbidrag	-930	-1 133
Skatt hänförlig till tidigare år	334	-
Redovisad skattekostnad	**9 849**	**5 891**

Not 13 - BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden	2017	2016
Vid årets början	2 252 126	1 843 866
Nyanskaffningar	40 537	431 222
Avyttringar och utrangeringar	-1 728	-22 962
	2 290 935	**2 252 126**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-727 878	-706 735
Återförda avskrivningar på avyttr. och utrangeringar	1 256	22 016
Årets avskrivning	-43 298	-43 159
	-769 920	**-727 878**
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Redovisat värde vid årets slut	**1 501 015**	**1 504 248**
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	43 455	38 371
	43 455	**38 371**
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 565 814	1 434 158
Mark	381 934	405 946
	1 947 748	**1 840 104**
Beräknade marknadsvärden	**2 548 260**	**2 518 617**

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt Investeringsbidrag på **111 161** Tkr, där **108 376** tkr erhölls år 2008 och **2 785** Tkr erhölls år 2010.

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med **10 469** Tkr.

Bolagets fastigheter utgörs av bostadsfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och dessa klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs v ett marknadsvärde baserat på priser på e aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Vid värdering 2017 har en värdering gjords av en extern part avseende 2 fastigheter och i övrigt har bolagets direktavkastningskrav använts i Datcha. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och faktiska drift- och underhållskostnader.

Not 14 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Anskaffningsvärde	2017	2016
Ingående ack anskaffningsvärde	3 713	3 466
Nyanskaffningar under året	322	247
Försäljningar och utrangeringar		
Utgående ack anskaffningsvärde	**4 035**	**3 713**
Planenliga avskrivningar		
Ingående ack avskrivningar	-2 963	-2 688
Periodens avskrivningar	-332	-275
Utgående planenliga avskrivningar	**-3 295**	**-2 963**
Utgående bokfört värde	**740**	**750**

Not 15 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH OMBYGGNATIONER

	2017	2016
Vid årets början	258 168	514 145
Omklassificeringar	-16 178	-425 244
Investeringar	154 556	169 267
	396 546	**258 168**

Not 16 - ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017	2016
Andelar i Hysbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	40	**40**

Not 17 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser	2017	2016
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	292	246
	292	**246**

Not 18 - AVSÄTTNINGAR

	2017	2016
Avsättning för uppskjuten skatt	1 581	4 536
	1 581	**4 536**

Not 19 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lån/bindningstid	*Lånebelopp*	*Ränta 2017-12-31*	*Andel*
Lån med rörlig ränta och med kapitalbindning 1-5 år	281 180	-0,11%	18,2%
Swap med räntebindning 2-9 år	665 820	3,23%	43,2%
Lån bundet till år 2020	170 000	1,86%	11%
'	100 000	0,5%	6,5%
Lån bundet till år 2022	175 000	0,83%	11,3%
Lån bundet till år 2023	150 000	1,47%	9,7%
Summa	**1 542 000**	**1,82%**	**100%**

Not 20 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2017**	**2016**
Förskottsbetalda hyror	21 401	19 513
Semesterlöneskuld	1 616	1 419
Sociala avgifter	1 257	807
Upplupna räntor	3 626	3 384
Övrigt	7 834	4 857
Summa	**35 734**	**29 980**

FASTIGHETSTABELL OMRÅDESVIS (TKR)

Fastighetsområde	**Anskaffningsvärde**	**Av- & nedskrivning**	**Bokfört restvärde**
Område 1-2 Lillsidan			
Lillsidan 2:1 m.fl	182 814	63 251	119 563
Lillsidan 2:2	59 576	24 844	34 732
Lillsidan 3:1	23 978	62	23 916
Galgvreten 35:1, 35:2	130 163	59 806	70 357
Galgvreten 34:1	18 737	10 672	8 065
Område 3 Romberga			
Romberga 8:1	68 606	29 662	38 944
Romberga 8:2	67 577	33 415	34 161
Romberga 8:3	62 253	31 521	30 732
Romberga 9:3	44 899	22 477	22 421
Romberga 9:4	41 364	18 681	22 683
Romberga 9:5	47 901	22 713	25 187
Romberga 10:4	39 983	16 602	23 381
Område 4			
Galgvreten 4:1	69 431	28 939	40 492
Galgvreten 8:1	30 054	15 812	14 241
Galgvreten 8:2	20 832	9 141	11 691
S:t Ilian 11:1	65 652	13 874	51 779
Galgvreten 38:1	28 968	5 186	23 782
Område 5 Centrum			
S:t Ilian 10:27, 32:9	22 325	10 094	12 231
S:t Ilian 31:7	2 205	1 546	659
S:t Ilian 37:1-2, 35:2	27 129	14 181	12 947
Centrum 24:12	12 238	3 313	8 925
Galgvreten 27:12	8 730	5 229	3 501
Korsängen 4:1	27 999	2 232	25 767
Korsängen 5:4	565 334	96 668	468 666
Område 6 Ytterområden			
Bergvreten 1:36	27 662	13 152	14 510
Gånsta 2:2	28 620	17 684	10 935
Stenvreten 3:38	37 452	6 762	30 690
Rymningen 8:100, 22:10	6 054	4 110	1 944
Rymningen 16:5	28 480	14 747	13 733
Tillinge-Hummelsta 3:7	18 781	9 849	8 932
Tillinge-Myrby 3:15	38 372	18 446	19 926
Område 7			
S:t Ilian 16:6	1 210	292	918
Centrum 11:1	159 868	38 141	121 727
Galgvreten 27:10	152 036	30 496	121 541
Romberga 9:1	48 982	21 647	27 335
Summa	**2 216 262**	**715 248**	**1 501 014**

UNDERSKRIFTER Enköping den 12 mars 2018

JENNIE SAHLSTEN, VD

PETER EKSTRÖM, STYRELSEORDFÖRANDE

LARS-PETER SWÄRDH

MARIE LINDEBERG

JESSIKA ROSWALL

RICKARD SKÖLDESTIG

THOMAS EKBLOM

MONICA HALLGREN

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2018 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

PETER ALM LINDSTRÖM

pwc

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 36-54 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Enköpings Hyresbostäders finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 26 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder

Organisationsnummer: 556054-7050

Granskningsrapport för år 2017

Vi av fullmäktige i Enköpings kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat bolagets verksamhet för år 2017.

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

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

I bifogat sakkunnig-PM från PwC återfinns sakkunnigs redogörelse för, under året genomförd, granskning. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Den interna kontrollen bedöms ha varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktör.

Vi avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigs granskningsPM.

Enköping 26/3 2018

Bengt-Åke Gelin

Tony Forsberg

Av kommunfullmäktige i Enköpings kommun
utsedda lekmannarevisorer

Bilaga: Granskning-PM

EHB

Sveriges mest innovativa, trevliga & trygga boende

ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

AB Enköpings Hyresbostäder

Box 3051 | 745 03 Enköping | Besöksadress Kyrkogatan 13
Telefon 0171-62 58 20 | Fax 0171-377 18 | E-mail info@ehb.se
Bankgiro 681-2507 | Plusgiro 20 60 84-6 | Org. nummer SE556054705001

www.ehb.se

