



ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

ÅRSREDOVISNING 2018



Serviceinriktade, trevliga och tillgängliga

från Hyresgästenkäten 2018

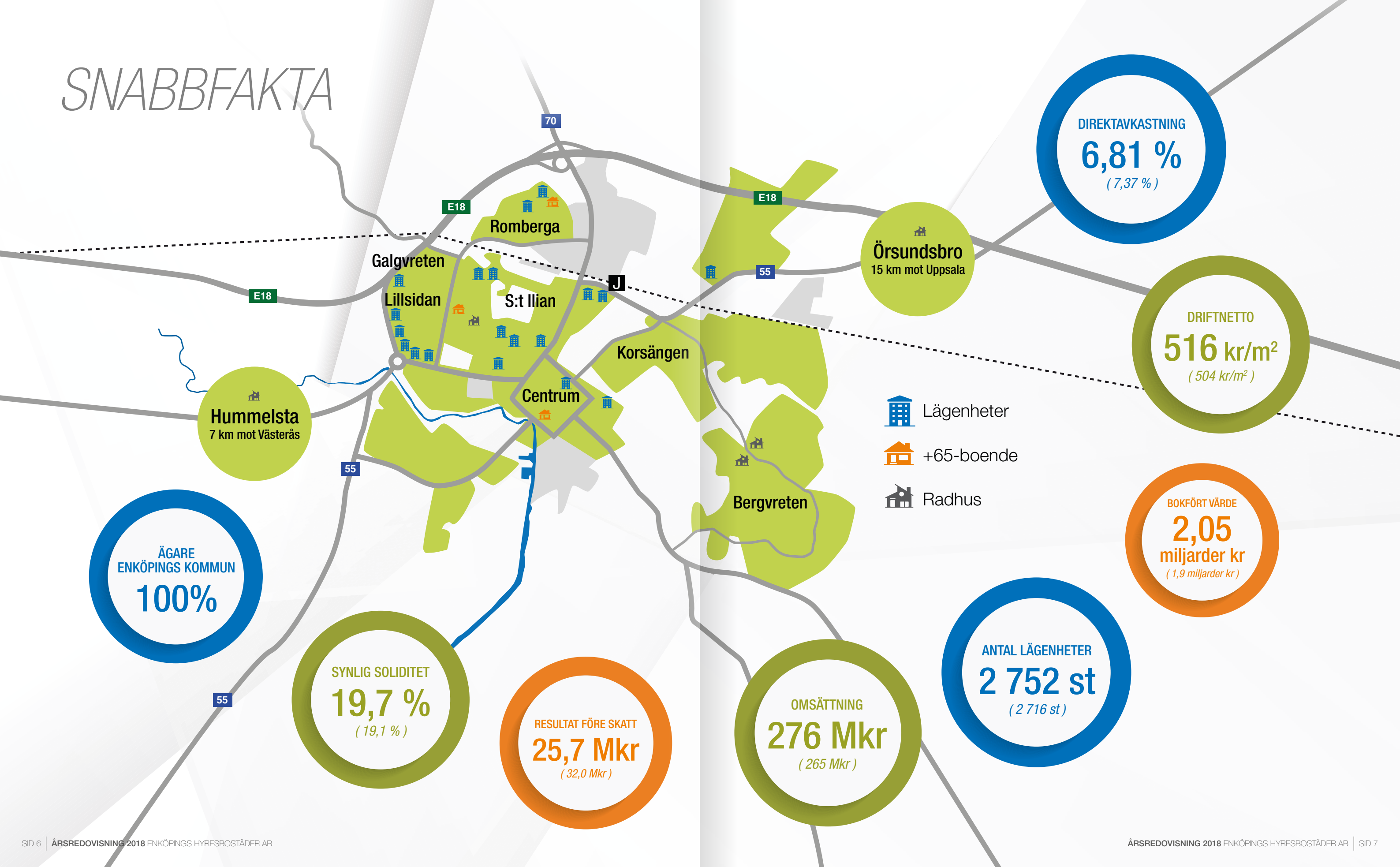
INNEHÅLL

Året i sammandrag	4
Snabbfakta	6
VD har ordet	8
Ägardirektiv	10
Organisation	12
Ledningsgrupp	14
Styrelse	16
Våra ledord	17
Strategimål	18
Allmännyttans klimatinitiativ	19
Läget i våra projekt	20
Omnia	22
Förvaltning	24
Hyresgästenkäten 2018	26
Trygghetsprojektet	28
Västerledsdagen	29
Medarbetare	30
Siffror	32
Förvaltningsberättelse	34
Kommentarer till våra siffror	37
Resultaträkning	38
Balansräkning	39
Kassaflödesanalys	41
Redovisningsprinciper, notapparat, noter	42
Fastighetstabell	51
Underskrifter	52
Revisionsberättelse	53
Granskningsrapport	55

ÅRET I SAMMANDRAG



SNABBBFAKTA





BYGGA OCH FÖRVALTA FÖR FRAMTIDEN

I april 2018 tog jag över efter tidigare vd Jennie Sahlsten. Att tillträda tjänsten i ett läge där vi har ett flertal pågående projekt som initierats och nu ska landa och förverkligas är både spännande och roligt och året har inneburit ett högt tempo.

Vi har haft ett delvis utmanande år med överklagan av Kommunfullmäktiges beslut om att sälja delar av vårt fastighetsbestånd. Att beskedet dröjt är beklagligt men idag när vi fått domslut kan vi arbeta vidare utifrån planerna om försäljning.

EHB BYGGER, RENOVERAR OCH FÖRVALTAR FÖR FRAMTIDEN

Under året har vi påbörjat flera större projekt som vi tidigare planerat för. I maj togs första spadtaget på gamla Bahco-området där vi bygger 146 lägenheter, däribland många mindre lägenheter. Här planerar vi för inflyttning redan i slutet av 2019 vilket är tidigare än planerat. Renoveringen av Romberga med energieffektiviseringar och nya kök och badrum för våra hyresgäster har satt igång och kommer pågå under flera år framöver. Under året har vi också planerat för kommande nyproduktionen på Älvdansen där fokus är att få ner klimatpåverkan och dessutom bygga smarta

och kostnadseffektiva lägenheter. En förutsättning för att vi ska kunna ta oss an nya projekt är att vi har en långsiktig stabil ekonomi. I takt med att vi bygger nytt och renoverar behöver vi därför göra det på ett ekonomiskt hållbart sätt över tid för att stå rustade även om ekonomin förändras.

VI FINNS TILL FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Vi på EHB finns till för våra hyresgäster och arbetar varje dag för att skapa trygga och trivsamma boenden och boendemiljöer. Under 2018 utförde vi över 10 000 arbetsorder samt en rad underhållsåtgärder i våra områden. Tillsammans med Enköpings kommun har vi bland annat genomfört trygghetsvandringar och arrangerat den populära Västerledsdagen i augusti. Under året har EHB även deltagit i de medborgardialoger som genomförts på Västerleden är i skrivande stund i full fart med att planera för första fasen i utvecklingen av Västerledstorg.

Vi har höga ambitioner och målsättningar - för att lyckas är en grundläggande pusselbit att ha medarbetare som mår bra och trivs på sin arbetsplats. Att investera i vår personal är därför lika viktigt som andra investeringar vi gör. En annan viktig pusselbit är den värdegrund och de ledord vi arbetar utifrån. Ett av våra ledord är service och det känns därför extra roligt att avsluta året med nomineringen till Kundkristallen för största lyft i serviceindex på vår hyresgästundersökning.

SPÄNNANDE UTMANINGAR ATT TA OSS AN FRAMÖVER

Blickar vi framåt är det tydligt att vi har många spännande utmaningar att ta oss an; att fortsätta pressa priser för att kunna erbjuda bostäder för alla, att bidra till att minska klimatpåverkan, att arbeta för social hållbarhet och att utveckla vårt arbete i våra områden ännu mer för en trevlig och trygg vardag för att nämna några. Vi står också

inför ett paradigmskifte inom digitalisering och här behöver vi rusta oss för att ta tillvara på de möjligheter som finns. Jag ser framemot ett kommande år med full fart där vi tillsammans arbetar för att erbjuda Sveriges mest innovativa, trevliga och trygga boende – idag och för framtiden.


Carina Weir

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

Ansaret 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 skuldhangeringsrapport 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.

Skuldhangeringsrapport

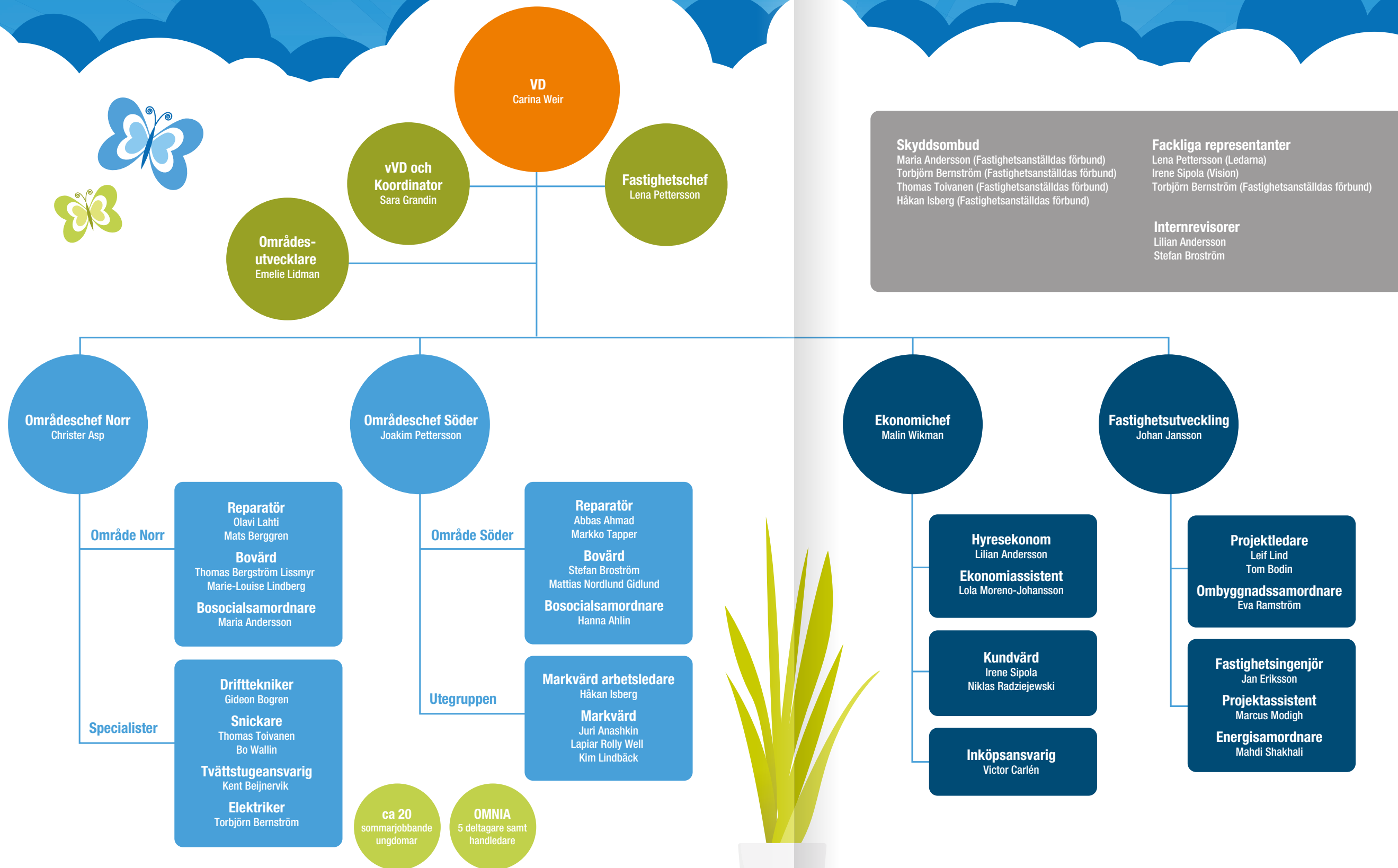
- Lånevolym
 - Antal lån och lånestorleksfördelning
 - Snitträntor
 - Långivarfördelning
 - Förfallostrukturer (kapital och ränta)
 - Derivat per motpart
- Resultatuppföljning i form av marknadsvärde mellan verklig portfölj och normportfölj.

DEFINITIONER

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



ORGANISATION



CARINA WEIR VD



Carina tillträdde som VD för EHB den 1 april 2018, innan dess har hon arbetat som HR-konsult hos Enköpings kommun och då bland annat med EHB. Carina har en bakgrund inom ekonomi men har arbetat främst med HR och organisationsutveckling inom både privat och kommunal sektor samt ett flertal år utomlands.

DET BÄSTA MED MIN ROLL PÅ EHB: Att vara med och påverka och driva utvecklingen av Enköping.

DET BÄSTA MED ENKÖPING: Den fantastiska potential som finns och engagemanget från våra hyresgäster och medarbetare.

NÄR JAG INTE JOBBAR SÅ: Umgås jag med familjen och vänner.

SARA GRANDIN VVD OCH KOORDINATOR



Sara har varit på EHB sedan 2010 och har tidigare arbetat som uthyrnings och marknadschef. Sara har examen inom fastighetsekonomi och har jobbat som fastighetsmäklare innan hon började på EHB.

DET BÄSTA MED MIN ROLL PÅ EHB:
variationen och närheten till verksamheten och hyresgästerna.

DET BÄSTA MED ENKÖPING:
Läget i Mälardalen

NÄR JAG INTE JOBBAR SÅ:
föder jag upp dressyrhästar får runt 6 föl om året och hänger med barnen på deras aktiviteter.

MALIN WIKMAN EKONOMI OCH KUNDSERVICECHEF



Malin började hos oss i slutet av augusti förra året och kommer närmast innan från en tjänst som affärsområdescontroller hos det kommunala bostadsbolaget i Eskilstuna. Malin har jobbat länge med fastigheter men började sin ekonomibana på ett skivbolag.

DET BÄSTA MED MIN ROLL PÅ EHB:
är närheten mellan förvaltning och hyresgäster. Det finns en möjlighet att vara med och bidra till ett attraktivt Enköping för alla.

DET BÄSTA MED ENKÖPING:
Närheten till allt. Oavsett om man vill till storstan eller ut i naturen.

NÄR JAG INTE JOBBAR SÅ:
finns jag i stallet och mockar, äter på en restaurang med goda vänner eller gräver i jorden och tjuvar tomatplantor.

JOHAN JANSSON FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF



Började som fastighetsutvecklingschef i augusti 2017. Johan kommer från entreprenadbranschen som projektchef.

DET BÄSTA MED MIN ROLL PÅ EHB:
Att bidra till samhällsbygget i min hemstad.

DET BÄSTA MED ENKÖPING:
Nära till det mesta.

NÄR JAG INTE JOBBAR SÅ:
Jobbar jag i Enköpings föreningsliv.

CHRISTER ASP OMRÅDESCHEF NORR



Har varit på EHB sedan 2015 och är områdeschef för norr. Tidigare har han varit reparatör och arbetsledare.

DET BÄSTA MED MIN ROLL PÅ EHB:
Att få vara med och påverka EHBs arbetssätt gentemot våra hyresgäster, vi jobbar hela tiden för att erbjuda Sveriges mest innovativa, trevliga och tryggaste boende. Det är ett arbete som aldrig upphör.

DET BÄSTA MED ENKÖPING:
Lugnet, jämfört med exempelvis Stockholm, Enköping är exakt lagom stort och ligger väldigt nära de större städerna.

NÄR JAG INTE JOBBAR SÅ:
Sommartid är det husvagnen som gäller, vintertid är det lite lugnare, blir en del Tv serier.

JOAKIM PETTERSSON OMRÅDESCHEF SÖDER



Joakim är områdeschef för söder. Han har tidigare arbetat som bovärd och började på EHB 2016.

DET BÄSTA MED MIN ROLL PÅ EHB:
Framförallt är det variationen på arbetsdagarna och schyssta arbetskamrater och kontakten med hyresgäster.

DET BÄSTA MED ENKÖPING:
Det är närheten till allt vänner, naturen och att jag har min familj här.

NÄR JAG INTE JOBBAR SÅ:
Så försöker jag få ner mitt i handikapp i golf, vi var ett par stycken på jobbet som tog grönt kort ihop förra året.

LENA PETTERSSON FASTIGHETSCHEF



Lena har varit på EHB sedan 2013 och är ansvarig för våra Fastigheter. Lena har en bakgrund från snickeribranschen. Hon var finalist i "Årets förvaltare bostad 2018".

DET BÄSTA MED MIN ROLL PÅ EHB:
Variationen i arbetet, kontakten med hyresgäster.

DET BÄSTA MED ENKÖPING:
Staden är lagom stor att bo o jobba i, man har koll på läget.

NÄR JAG INTE JOBBAR SÅ:
Tränar jag och njuter av livet.

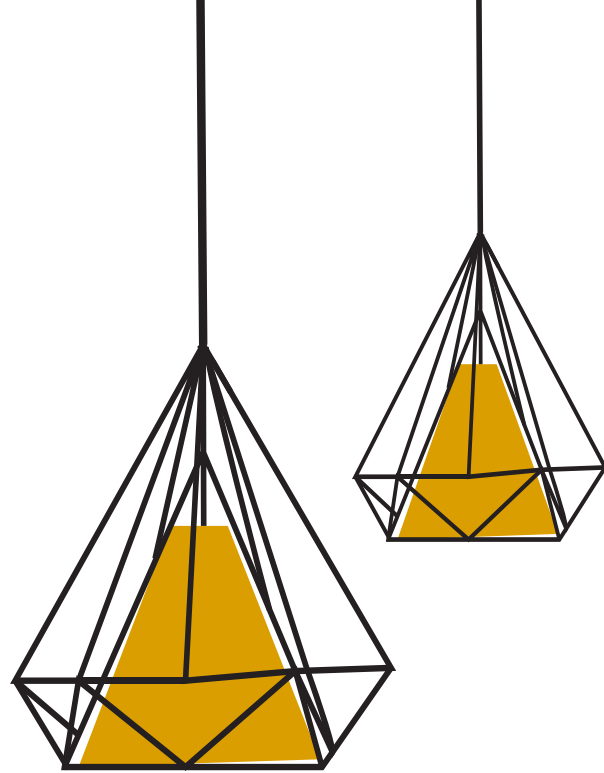
STYRELSEN

ORDINARIE LEDAMÖTER

- Elisabeth Norman (C) Ordförande
- Linda Johansson (S) Vice ordförande
- Lars-Peter Swärdh (M) Ledamot
- Georg Olsson (MP) Ledamot
- Ali Kassim (S) Ledamot
- Thomas Ekblom (NE) Ledamot
- Ronny Holmberg (SD) Ledamot
- Tony Forsberg (S) Lekmannarevisor
- Bengt-Åke Gelin (M) Lekmannarevisor

ERSÄTTARE

- Pontus Olsson (M) Ersättare
- Svante Forslund (L) Ersättare
- Peter Ekström (S) Ersättare
- Åsa Näs Ahlbom (S) Ersättare
- Anneli Apelholm (SD) Ersättare



VÅRA LEDORD

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

STRATEGIMÅL

Vi går nu in på sista året i strategiperioden 2016-2019 och de flesta målen har vi i hamn eller på god väg. Under 2019 kommer vi tillsammans styrelse, ledning och personal påbörja arbetet med att sätta upp mål för kommande strategiperiod 2020-2023.

Så långt har vi kommit

Uppföljande mål 2016-2019



EHB GÅR MED I ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

EHB har beslutat att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet i initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskat med 30 procent.

Allmännyttans branschorganisation SABO lanserade hösten 2018 Allmännyttans klimatinitiativ, som uppmuntrar de allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige att bidra konkret till klimatomställningen.

Totalt har 140 bostadsföretag med 535 000 lägenheter över hela landet anslutit sig. Tillsammans kan vi i allmännyttan samverka för att bidra till att minska utsläppen av växthusgaser. Världen står inför en oerhört stor klimatutmaning.



Peter Ekström, tidigare ordförande och Carina Weir, vd, signerar allmännyttans klimatinitiativ.

KLIMATINITIATIVET HAR TVÅ ÖVERGRIPANDE MÅL:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Läs mer om Allmännyttans klimatinitiativ på www.sabo.se/hallbarhet/allmannyttans-klimatinitiativ





Läget i våra PROJEKT

VÄSTERLEDSTORG

Ny fastighet som vi köpte under 2017 där vi fortfarande är i tidigt stadium av projektering. Vi har under året arbetat med medborgardialoger på Västerleden samt arrangerat Västerledsdagen.



LJUNGGÅRDEN

Under året har vi bytt hela glastaket i A-huset samt flyttat och byggt om kiosken och byggt om ventilationen. Hela projektet blir klart första kvartalet 2019.



ROMBERGA

Under 2018 har vi påbörjat renoveringen av våra nästan 700 lägenheter i Romberga. Vi renoverar kök och badrum i alla lägenheter och under renoveringstiden erbjuds de boende en tillfällig lägenhet på området. Vi hjälper till med flytten både till och från den tillfälliga lägenheten.

Renoveringen genomförs i 10 etapper och beräknas ta ca 7 år att genomföra. Varje etapp är delad i ett antal deletapper med ca 15-20 lägenheter i varje. Första gången med hyresgäster fick flytta tillbaka till sina nyrenoverade lägenheter lagom till jul.

Utöver kök och badrum installerar vi ett nytt ventilationssystem, byter vatten- och avloppsstammar, installerar IMD och tempgivare i alla lägenheter samt inför ett elektroniskt passersystem i portar, soprum, tvättstuga och renoverar hissen i de hus där det finns.

Läs mer om vår renovering av Romberga på www.romberga.nu



ÄLVDANSEN

Under 2018 har vi projekterat och bygglov blev beviljat precis till årsskiftet. Vi planerar 163 lägenheter med fokus på 1or i bästa pendlarläge. Byggstart efter sommaren 2019 och inflyttning till årsskiftet 2021/2022.



BAHCO, KV SKIFTNYCKELN

Vi tog första spadtaget i maj och sedan har bygget rullat på enligt tidsplanen. Första inflyttning blir till jul 2019 och resterade under 2020. Totalt bygger vi 146 lägenheter varav 58 ungdomslägenheter i Bahco verktygs tidigare huvudkontor.



SADELMAKAREN

De två sista höghusen slutbesiktades i november och med det är hela projekt Sadelmakaren färdigställt. Enköpings har fått 347 nya lägenheter i centralt läge.





Vi på EHB ser Omnia som våra nya arbetskamrater och det ger en positiv energi till den ordinarie personalen med nya idéer och infallsvinklar och framförallt mycket skratt och god stämning tillsammans. Med Omnias personal har vi ännu större möjligheter att göra det lilla extra för våra hyresgäster berättar Joakim som är områdeschef på söder där Omnia utgår ifrån.



FÖRVALTNING

Under 2018 har vi genomfört ett antal projekt utöver nyproduktionen och de stora renoveringarna som Ljunggården och Romberga.

Det roligaste projektet 2018 var enligt vår fastighetschef Lena den nya lekplatsen/ bollplanen på Verkstadsvägen i Örsundsbro.

Där inledde vi med ett bomöte där hyresgästerna fick önska vad de ville att vi skulle göra med den gamla lekplatsen och önskemålet var något för de "lite större" barnen. Resultatet blev riktigt bra och bollplanen är väl använd. 2019 fortsätter vi med att renovera lekplatsen på Skolvägen i Örsundsbro.

De stora takrenoveringarna har också blivit riktigt bra och det känns skönt att ha dem utförda men det är roligast med de hyresgästnära åtgärderna säger Lena.

Inför 2019 ser hon mest fram emot att jobba med att förbättra säkerheten på centrum med säkerhetsdörrar och elektroniskt passersystem i portarna.

Vår fastighetsingenjör Jan är ansvarig för tekniken och de tekniska installationerna i våra fastigheter.

2018 års mest lyckade projekt är enligt honom de nya hissarna i två trapphus på Lillsidan där vi bytt till nya hissar och hisschakt med glas som lett till mycket ljusare och mer öppna trapphus. I samband med hissbytet har vi även målat trapphusen.

Vi fortsätter nu med hissbyten på Lillsidan under kommande år, 2-3 hissar om året. 2019 års mest spännande projekt är enligt Jan ny kulvert och fläktbyten i Romberga.

NÅGRA AV DE PROJEKT VI GENOMFÖRT UNDER 2018:

- Uppgraderat styrsystem för värme och ventilation på alla områden
- Målat trapphus och bytt två hissar på Lillsidan
- Byggt fler parkeringar på Lillsidan
- Målat takfötter på nedre Bergsgatan
- Bytt tak på Fabriksgatan och övre Bergsgatan
- Sett över utemiljön på Tärbygatan
- Ny lekplats och ny panel och belysning på garagen på Verkstadsvägen
- Bytt fläktar och justerat in system på Korsängsgatan
- Bytt tak och målat trapphus på Kryddgården

NÅGRA PROJEKT VI PLANERAR FÖR 2019:

- Utveckling av Västerledstorg
- Måla takfötter på Fabriksgatan och övre Bergsgatan
- Byta kulvert till Hornugglegränd
- Byta befintliga undercentraler på Lillsidan för säkrare leverans av värme och varmvatten
- Byte av lägenhetsdörrar och installation av elektroniskt passersystem i låghusen på centrum
- Nytt cykelförråd vid Torggatan 40-44
- Takbyte på Tärbygatan
- Ny lekplats och ny fasad på carportarna på Skolvägen, Örsundsbro
- Renovering av balkonger på S:T Larsgatan
- Byte av tak och ventilationssystem i Träffpunkten på Kryddgården
- Elektroniskt passersystem på Ljunggården

LENA PETTERSSON FASTIGHETSCHEF



ÅLDER:
48 år

ÅR PÅ EHB:
6 år

Bor på landet utanför Enköping, fritiden går åt till att träna och umgås med familjen.

JAN ERIKSSON FASTIGHETSINGENJÖR



ÅLDER:
61 år

ÅR PÅ EHB:
4 år

Bor med familjen på landet utanför Enköping, på fritiden jobbar han hemma på gården.

HYRESGÄSTENKÄTEN 2018



Beskriv EHB med tre ord



Jättetrevlig personal!
Hjälpsamma!
Serviceinriktade! :)

Tillgänglighet,
engagemang och
effektivitet.

Enköpings
hyggligaste
bostad

Stormtrivs
i Enköping.

Precision,
enkelhet,
respekt

En bra
hyresvärd

hjälpsam, lyhörd
och snabba

Det räcker med
ett ord:
serviceminded...

I april 2018 genomförde vi en hyresgästenkät över hela beståndet. Svarsfrekvensen blev 57 % och vi fick in över 200 sidor med textsvar. Vi uppskattar att så många av våra hyresgäster tar sig tid att svara på enkäten och utvecklar sina svar i text, vi lägger stor vikt vid svaren på enkäten när vi planerar åtgärder i våra områden.

I flera områden har vi redan gjort ett antal insatser efter vad som efterfrågades i de svar vi fick in. Andra önskemål kräver större investeringar och tas med i vår femåriga investeringsplan.

Vi fick ett serviceindex på 83,4%, en höjning på 4 procentenheter från förra undersökningen hösten 2016. Serviceindex är indelat i fyra delområden, "ta kunden på allvar", "trygghet", "rent och snyggt" samt "hjälp när det behövs".

Här har vi ökat inom alla områden men främst vad gäller "rent och snyggt" där vi ökar med 6 procentenheter. Det är dock här vi fortfarande har våra största utmaningar och ytterligare förbättringspotential.

NOMINERADE TILL KUNDKRISTALLEN FÖR STÖRST LYFT AV SERVICEINDEX

Tack vare det fina omdöme gällande vår service blev vi på EHB nominerade till Kundkristallen för största lyft av Serviceindex i hyresgästenkäten 2018. EHB var som enda kommunala bolag nominerade i kategorin 500 – 2999 lägenheter.

SERVICE TILL HYRESGÄSTEN I FOKUS

2016 antog EHB visionen att erbjuda Sveriges mest innovativa, trevliga och trygga boende. Ett av ledorden för att nå vår vision är service. EHB har under flera år genomfört hyresgästundersökningar och arbetat med resultatet från undersökningen som en del i att utveckla bolaget och servicen till våra hyresgäster.

OMRÅDEN KVAR ATT UTVECKLA

Vi lyfter oss inom alla områden förutom utemiljön och där är det främst "val av

blommor, buskar och träd" som har tappat så här har vi ett arbete att göra för att hitta en bra balans mellan gröna och trivsamma områden men samtidigt hålla gårdarna öppna så det känns tryggt av vistas där även på kvällar och nätter.

Lägst betyg får städning av miljörum, källare och tvättstuga även om de totalt sett får bättre betyg nu än förra mätningen. Här fortsätter vi arbeta med information till de boende, bointroduktion med alla nyinflyttade och med vår städentreprenör.

HÖGSTA BETYG TILL PERSONALEN

Över 95 % av alla som svarat tycker att de får ett bra bemötande av våra reparatörer och vid felanmälan, även våra entreprenörer får bra betyg på bemötande.

Hela 90,1% svarar att de kan rekommendera EHB som hyresvärd, den siffran gör oss stolta och ger oss energi att arbeta vidare mot våra mål!

Nästa hyresgästenkät kommer 2020.

TRYGGHETS- PROJEKTET

Vi har haft ett samarbete med föreningar, företag och Enköpings kommun inom Öppen aktivitet hela 2018 och är glada för att kunna förlänga det 2019. Olika föreningar har sedan januari 2018 erbjudits gratis aktiviteter i våra bostadsområden för ungdomar och barn.

Föreningarna har även bidragit till en ökad vuxennärvaron ute i våra områden kvällstid, under fredagar och lördagar, genom vuxenvandring som också varit en del av föreningarnas engagemang.

Det är roligt att se tillbaka på antalet aktiviteter som vi tillsammans utfört. Under hela året har vi samverkat med många, bland annat skolor och fritidsgårdar, det har varit en framgångsfaktor. Det är väldigt kul att få träffa barn och ungdomar i flera sammanhang.

Genom beviljade folkhälsomedel från Region Uppsala har vi även fått möjlighet att prova konceptet Öppen aktivitet för vuxna och äldre under 2019.

EMELIE LIDMAN OMRÅDEsutvecklare



Ålder: 26 år
År på EHB: 1,7 år

Bor i Västerås, fritiden ägnas åt träning och husrenovering.

I slutet av sommaren 2018 anordnades Västerledsdagen. Någonting som från början var ett föreningsinitiativ som sedan växte och blev en dag som erbjöd en mängd olika aktiviteter för flera åldrar.

EHB och Upplivningsförvaltningen anordnade Västerledsdagen tillsammans. För oss är det viktigt att vi som olika verksamheter gör saker gemensamt, då vi arbetar för samma människor men möter dem i olika sammanhang. Vi ser vårt samarbete mellan oss och andra verksamheter som en självklarhet. Det är en oerhörd styrka att alla kan bidra med sina olika perspektiv.

Inledningsvis bjöd dagen på politik med lokala partier som även fanns på plats med Partitält under dagen. Även Per Bolund minister från riksdagen gjorde ett besök på Västerledsdagen.

Därefter avslutades bibliotekets "sommarboken" med besök av författaren Bea Uusma som berättade om sin bok "Astronauten som inte fick landa".

Även flera föreningar var på plats under dagen och de presenterade sig och höll i aktiviteter. Karateklubben OGR hade uppvisning på scen.

VÄSTERLEDS DAGEN ENKÖPING

Ungdomsledare från ESK lyfte betydelsen om att engagera sig i en förening som ledare. Kulturföreningen Invandrare i samhället höll ansikts- och henna målning. På området fanns också flera andra verksamheter som under dagen fick chansen att komma i kontakt med många som hade tagit sig ner till Västerledsdagen.

I EHBs tält var temat miljö, energi och natur. EHB tog även hjälp av besökande barn och ungdomar som målade teckningar till Västerledstunneln, som framöver ska utsmyckas. Vi överlämnade teckningarna till kommunen och ser fram mot att se hur Västerledstunneln kommer se ut i framtiden. Dagen avslutades med uppträdande av Chico och Ace nine, Sabina och Aila och Panetoz.

Vi är jättenöjda med evenemanget och tycker att det var roligt att så många kom ner och hängde med oss. Vi har redan nu inlett planeringen för Västerledsdagen 2019.

VÄLKOMMEN PÅ

VÄSTERLEDS DAGEN ENKÖPING

18 AUGUSTI 2018 VÄSTERLEDSTORG ENKÖPING

DEN 18 AUGUSTI ARRANGERAR EHB TILLSAMMANS MED UPPLIVNINGSFÖRVALTNINGEN PÅ ENKÖPINGSKOMMUN VÄSTERLEDS DAGEN I ENKÖPING. EN STOR DEL AV OMRÅDET KRING VÄSTERLEDSTORG KOMMER VARA Fyllt med olika aktiviteter (12:00-18:00) PÅ SCEN (12:00-20:00) KOMMER DET VARA Olika uppträdanden med allt från författarbesök till musik. KOM OCH HA KUL MED OSS!

Program

- 12:00 Välkomna!
- 12:00-18:00 Föreningar, verksamheter och företag på plats med olika aktiviteter
- 12:30 Frågestund med politiska partier på scenen
- 13:30 Föreningsaktiviteter på scenen
- 14:30 Bea Uusma pratar om sin bok "Astronauten som inte fick landa"
- 15:30 Finansmarknads- och konsumentminister, Per Bolund
- 16:00 Medborgardialoger Västerleden
- 16:30 Cirkus-uppträdande och workshop
- 18:00 Chico och Ace Nine
- 18:30 Sabina och Aila
- 19:00 Panetoz

Konserter

- Med Panetoz kl 19:00
- Sabina och Aila 18:30
- Chico och Ace Nine 18:00

Mat, dryck och tilltugg finns att köpa på festivalen, bland annat från Landars Kök och Bar!

Loppis!

ANSIKTSMÅLNING

CIRKUSUPPTRÄDANDE OCH WORKSHOP

Ponnyridning

Frågestund med lokala partier på scenen kl. 12.30

Vi reserverar oss för ändringar, för aktuellt program se enkoping.se/vasterledsdagen

ENKÖPINGS KOMMUN

EHB
ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

SAMVERKAN VÄSTERLEDEN V-BODEN FAMILJEN HUS VÄRD- OCH OMSÖRG KULTUR, KONST OCH BIBLIOTEK KULTURSKOLAN HÄLSNINGS CENTRALEN LUCKLOPPIS Svenska kyrkan ABP

Polisen Fritidsbanken BJÖRNBO 4H ICA Supermarket Hyresgästföreningen

STÖRRE HÄNDELSE UNDER ÅRET

MEDARBETARE

Antal
anställda:

38

Antal
kvinnor/män:

12/26

Antal
sommarijobbare:

21

Friskvård:

Utbetalt

59 585kr

2018

IRENE SIPOLA KUNDVÄRD



ÅLDER: 49 år
ÅR PÅ EHB: 16 år

ROLL:
Kundvärd

Bor i Enköping med man och barn, fritiden går åt till att skjutsa barnen till och från träning.

EHB ÄR CERTIFIERADE FÖR ARBETSMILJÖ – HUR MÄRKER NI AV DET?

Jag har ergonomisk stol, mus, tangentbord och vi har fått en låst reception med larm. Det är aldrig någon som säger nej om det är något man behöver för att arbeta säkert. Alla chefer och VD är måna om vårt välbefinnande.

EHB SATSAR PÅ EN GOD ARBETSMILJÖ GENOM BLAND ANNAT KOMPETENSUTVECKLING, DELAKTIGHET OCH FRISKVÅRD. HUR MÄRKER NI AV DET?

Friskvårdspengen är generös, jag nyttjar den till både massage och träning. Det är aldrig någon diskussion runt kompetensutveckling, man får gå de utbildningar som är relevanta för ens yrkesroll, jag har under året gått utbildningar i bland annat olovlig andrahandsuthyrning.

HUR ARBETAR NI MED VÅRA VÄRDEORD – SERVICE, RESPEKT, ANSVAR OCH NYTÄNKANDE?

Vi försöker att se alla kunder och lösa alla problem, ibland kanske lite för mycket, hyresgästen har en vårdnadsplikt över sin lägenhet. Just nu tittar vi på ett nytt fastighetssystem med nya funktioner för att underlätta vardagen för både våra hyresgäster, entreprenörer och oss själva. Det är viktigt att vi syns ute på våra områden och därför är vi noga med att all personal har profilkläder med logga samt att vi har logga på alla våra bilar så det syns att det är EHB som är på plats.

MATTIAS NORDGREN GIDLUND BOVÄRD



ÅLDER: 39 år
ÅR PÅ EHB: 1 år

ROLL:
Bovärd

Enköpingsbo från födseln, nybliven pappa sedan ett år tillbaka, fritiden går åt till träning och familjens hundar och hästar.

EHB ÄR CERTIFIERADE FÖR ARBETSMILJÖ – HUR MÄRKER NI AV DET?

Det är aldrig något hinder om man behöver något för att utföra sitt arbete. Jag får bra stöttning från chefer och kollegor, det är många frågor om "vi ska hjälpas åt med något", vi vill varandra väl.

EHB SATSAR PÅ EN GOD ARBETSMILJÖ GENOM BLAND ANNAT KOMPETENSUTVECKLING, DELAKTIGHET OCH FRISKVÅRD. HUR MÄRKER NI AV DET?

Under 2018 har jag gått utbildningar inom hyresjuridik och städbesiktning och har flera utbildningar planerade under 2019. Friskvårdspengen använder jag till att köra crossfit, under 2019 blir det även till golf sedan Skatteverket ändrat sina regler.

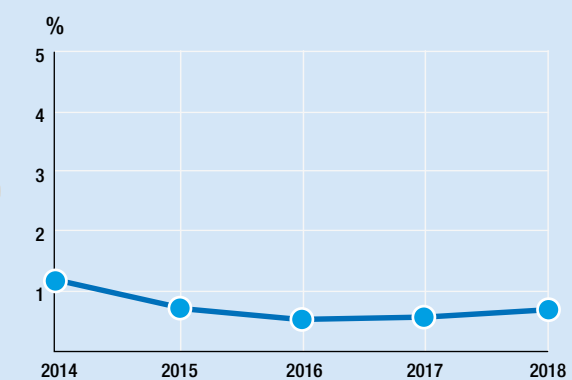
HUR ARBETAR NI MED VÅRA VÄRDEORD – SERVICE, RESPEKT, ANSVAR OCH NYTÄNKANDE?

Vi försöker alltid se eller komma på nya lösningar och dela med oss av dem till våra kollegor och det är aldrig någon som säger nej om man vill prova något nytt eller lösa en utmaning på ett nytt sätt. Vi försöker alltid vara glada och trevliga mot varandra och hyresgäster, det skapar en bra stämning och vi försöker alltid tänka på att vi arbetar i någon annans hem och därför prioritera problem som inkommer. Vi samarbetar även med våra entreprenörer, dels tar vi del av deras kunskap men vi förmedlar också ständigt våra värderingar så att de har samma servicetänk som vår egen personal, hyresgästerna ser dem som en del av EHB.

SIFFROR

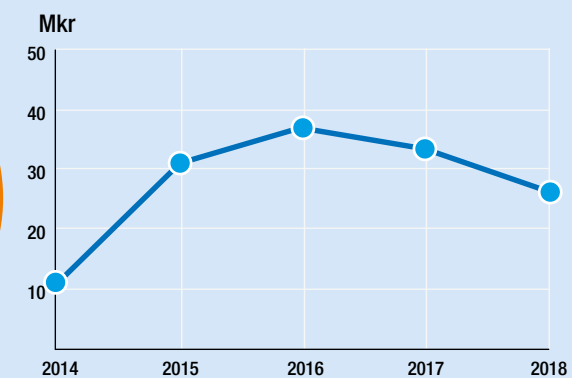
Hyresbortfallet för lägenheter, parkeringsplatser och garage ligger fortfarande väldigt lågt. Resultatet för 2018 är 0,73%

HYRESBORTFALL



Årets resultat efter finansnetto uppgår till drygt 25,7 Mkr, pengar som vi återinvesterar i nästa bostadsprojekt.

ÅRETS RESULTAT



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, 556054-7050, med säte i Enköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2 752 lägenheter på 184 609 kvm samt 40 077 kvm lokaler, inklusive blockförhyrda bostäder. Genom att äga ett bostadsföretag kan Enköpings kommun medvetet och aktivt agera på bostadsmarknaden och därmed bidra till kommunens utveckling.

Årsredovisningen är upprättad i svenska tusentals kronor, Tkr.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	276	265	261	246	224
Driftnetto kr/kvm	516	504	510	408	389
Avskrivningar enligt plan	47,7	44	43	36	35
Resultat efter finansiella poster	25,7	32	37,4	30,9	10,5
Fastigheter					
Balansomslutning, Mkr	2 073	2 020	1 789	1 665	1 480
Bokfört värde Fastigheter och mark inklusive pågående, Mkr	2 057	1 898	1 763	1 632	1 472
Lägenheter, antal	2 752	2 716	2 716	2 716	2 531
Lägenheter, yta i kvm	184 609	181 904	181 904	181 904	173 560
Lokaler (inklusive blockförhyrda bostäder), yta i kvm	40 077	39 698	36 890	36 890	35 891
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, Mkr	409	386	361	331	305
Soliditet, %	19,7	19,1	20,2	19,9	20,6
Direktavkastning fastigheter, %	6,81	7,37	6,26	6,06	7,15
Skulder till kreditinstitut, Mkr	1 582	1 542	1 349	1 258	1 101
Belåningsgrad bokfört värde, %	77	81	77	77	75
Bruttoränta, %	1,69	1,82	1,86	2,0	2,8
Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser, %	0,73	0,62	0,57	0,78	1,13
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1128	1 111	1103	1097	1 025
Anställda, antal	38	38	38	34	27

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 HÄNDELSE

Under året har Carina Weir efterträtt Jennie Sahlsten som VD i bolaget.

Ombyggnation och nyproduktion av 146 lägenheter i Bahco området har pågått under året och första inflytt beräknas till december 2019, vilket är något tidigare än beräknat. Renoveringen av etapp 1 i Romberga pågår för fullt. Projektet är ett partneringsprojekt som kommer att pågå under en längre tid uppdelat i flera etapper. Projektering av nyproduktion på området Älvdansen pågår för att få fram ett yteffektivt- och klimatsmart boende med främst mindre lägenheter.

Beslut togs 2017 av styrelsen att sälja vissa av våra radhusområden och två av höghusen på Sadelmakaren till bostadsrätter. Beslutet i Kommunfullmäktige överklagades till förvaltningsrätten och stoppade pågående processer. Domslutet från förvaltningsrätten angående försäljningarna kom till årsskiftet och vi arbetar nu vidare i enlighet med det tidigare styrelsebeslutet för att komma vidare med försäljningarna.

Arbetet med det värderingsstyrda arbetet gav utdelning då hyresgästerna fick tycka till och gav EHB en rejäl höjning av serviceindexet i årets hyresgästundersökning.

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

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING
SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH
OSÄKERHETSFAKTORER

Arbetet med att upphandla och införa ett nytt fastighetssystem med fler digitala lösningar pågår och är en viktig pusselbit i bolagets arbete för modernare och effektivare arbetssätt. Därmed tror vi att det ökar vår kundnytta och tillgänglighet för våra hyresgäster.

Arbete pågår med att förvärva lämplig mark i Örsundsbro för att kunna utveckla området med nya bostäder med fokus energi och miljö.

Det är av stor vikt att arbetet med försäljningen av främst bostadsrätterna på Sadelmakaren nu kan fortsätta enligt plan för att undvika att bolaget tyngs ekonomiskt av tomställda hus.

ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

SKULDHANTERING

Målsättningen är att inom befintliga risklimiter för ränterisk och refinansieringsrisk uppnå en så låg upplåningskostnad som möjligt.

RÄNTERISK

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

REFINANSIERINGSRISK

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

DERIVAT

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

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	260 249
Årets resultat	17 361
Summa	277 610
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
i ny räkning överförs	277 610
Summa	277 610

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

KOMMENTARER TILL
VÅRA SIFFROR



RESULTATRÄKNINGEN

Bolagets resultat efter finansiella poster blev 25,8 Mkr jämfört med 32,3 Mkr, 2017. Resultatet ger en vinstmarginal på 9%. På ett treårsperspektiv ger det ett snitt på 12% att jämföra med ägarens krav på 10% per år.

Bolagets intäkter har ökat med 10,9 Mkr vilket dels beror på årets hyreshöjning och dels på att uthyrningen av lägenheterna på Sadelmakargatan 11 tillkommit under året. Driftskostnaderna har ökat med 1 Mkr mellan 2017 och 2018. Vi har i år haft högre kostnader för snöröjning, en ökning med 2,4 Mkr och förbrukning, främst elnätsavgifter, 1 Mkr. Positivt är att kostnaderna för skador, dvs vattenskador och bränder, minskat jämfört med 2017 med 2,5 Mkr.

Bolaget har under 2018 utfört underhåll för 34,9 Mkr jämfört med 34,6 Mkr 2017. Här har vi lagt ner mycket arbete på att förbättra upphandlingarna för att få bättre ekonomiska förutsättningar.

De åtgärder som utförts är bl a målning av trapphus på Lillsidan och Kryddgården, en lekplats på Verkstadsvägen och nya parkeringsplatser vid Ormvråksgränd. Vi har även sett över yttre miljö på Tärbygatan samt Lillsidan samt bytt panel på garagen på Verkstadsvägen. Gällande den tekniska förvaltningen har vi bl a bytt två hissar, en på Tornfalk och en på Stenfalk, samt fortsatt investerat i ett förbättrat brandskydd. Vi fortsätter även att installera Aptus skalskydd löpande i våra fastigheter som en del i vårt arbete för trygg boendemiljö.

Utöver det som syns i årets resultat har 19,2 Mkr lagts på nytt tak på Kryddgården och övre Bergsgatan. På ombyggnationen av Ljunggården har 26,1 Mkr lagts ned och 13,7 Mkr har upparbetats på stamreningen av etapp 1 i Romberga.

Bolagets centrala kostnader har ökat med 4,7 Mkr jämfört med tidigare år. Personalkostnaderna har ökat med 2 Mkr, en organisationsförändring och rörlighet bland personal har bidragit men också personalförstärkning avseende mark och tillfällig förstärkning avseende social projektledare. Övriga förvaltningskostnader har ökat med 2,7 Mkr, varav kostnader av engångskaraktär såsom konsult – och advokatkostnader är den största avvikelsen.

Av- och nedskrivningar har ökat med 9,3 Mkr jämfört med föregående år. De största posterna avser aktiveringen av de nya höghusen på Sadelmakaren, 2,5 Mkr, och nedskrivningen med 6 Mkr avseende Gymnastikhuset.

Finansiella posterna, räntekostnaderna, har ökat under perioden med 2 mkr främst pga en ökad lånevolym.

BALANSRÄKNINGEN

Bolagets balansomslutning uppgår till 2 073 Mkr vilket är en ökning med 53 Mkr jämfört med 2017. Ökningen beror främst på att bolaget under året har investerat ca 211 Mkr i anläggningstillgångar såsom byggnader, inventarier samt ny- och ombyggnadsprojekt. Framförallt avses nyproduktionen i Sadelmakaren, där inflytt i ett av höghusen gjordes i januari 2018. Byggandet av bostäder i Bahco har varit en tung post och badrumsrenoveringar i flera områden har utförts. Av- och nedskrivningar har gjorts med -53 Mkr vilket ger en nettoförändring avseende anläggningstillgångar på 158 Mkr. De kortfristiga fordringarna har minskat med 105 Mkr jämfört med föregående år vilket näst intill i sin helhet är hänförligt till en minskning av saldot på vårt bankkonto som inom kommunkoncernen hanteras som en fordran.

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Saldo
Ingående balans	7 430	124 125	233 576	21 247	386 378
Vinstdisposition			21 247	-21 247	
Akteägartillskott			5 425		5 425
Årets resultat				17 360	17 360
Vid årets utgång	7 430	124 125	260 248	17 360	409 163

Bolagets Egna Kapital har ökat med 22 Mkr främst beroende på årets resultat. De långfristiga skulderna har ökat med 40 Mkr.

KASSAFLÖDET

Den löpande verksamheten har under 2018 genererat ett positivt kassaflöde på 102 Mkr. Nettoförändringen av årets anläggningstillgångar är 201 Mkr (exklusive balanserade räntor) och minskningen av koncernfordringarna ger en kassaflödeseffekt på 105 Mkr. En nyupplåning har gjorts med 40 Mkr. Nettoförändringen av kassaflödet för året är 85 Tkr.

RESULTATRÄKNING

Tkr		31/12 2018	31/12 2017
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	Not 2, 3	274 271	263 956
Övriga förvaltningsintäkter		1 831	1 156
		276 102	265 112
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	Not 4	-86 426	-85 371
Underhållskostnader		-34 942	-34 579
Fastighetsskatt		-4 815	-4 977
Avskrivningar enl plan	Not 8	-47 402	-43 298
Nedskrivningar	Not 8	-6 000	-794
BRUTTORESULTAT		96 517	96 093
Centrala kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 6, 7	-41 440	-36 613
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-296	-331
RÖRELSERESULTAT		54 782	59 149
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	421	414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-29 413	-27 200
RESULTAT EFT. FINANS. POSTER		25 792	32 365
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	Not 11	-5 500	-4 225
Skatt på årets resultat	Not 12	-2 931	-6 893
ÅRETS RESULTAT		17 361	21 247

BALANSRÄKNING

Tkr		31/12 2018	31/12 2017
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	1 859 641	1 501 015
Inventarier och maskiner	Not 14	445	740
Pågående ny- och ombyggnation	Not 15	196 784	396 546
		2 056 870	1 898 301
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 16	50	-
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 17	40	40
		90	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 056 960	1 898 341
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 295	1 274
Fordringar koncernföretag		12 460	114 684
Övriga fordringar		1 149	2 326
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		786	2 870
Kassa och bank		376	291
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 066	121 445
SUMMA TILLGÅNGAR		2 073 026	2 019 786

Tkr	31/12 2018	31/12 2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	7 430	7 430
Reservfond	124 125	124 125
	131 555	131 555
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	260 249	233 576
Årets resultat	17 361	21 247
	277 610	254 823
SUMMA EGET KAPITAL	409 165	386 378
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 582 000	1 542 000
	1 582 000	1 542 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	40 651	34 916
Skulder koncernföretag	4 348	7 588
Skatteskulder	-4 517	9 724
Övriga kortfristiga skulder	1 714	1 865
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	36 287	35 734
	78 483	89 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 073 026	2 019 786

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	54 782	59 150
Avskrivningar och nedskrivningar	47 697	44 895
	102 479	104 045
Finansieringsverksamheten		
Erhållen ränta	423	416
Erlagd ränta	-34 730	-33 488
Betald inkomstskatt	-10 600	-9 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	57 572	61 793
Förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)	105 464	-95 753
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	-3 291	15 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 745	-18 477
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-200 811	-173 499
Förvärvade andelar i dotterföretag	-50	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200 861	-173 499
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	40 000	192 977
Aktieägartillskott	5 500	4 113
Koncernbidrag	-4 225	-5 150
Utbetald utdelning	-75	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	41 200	191 940
Årets kassaflöde	85	-36
Likvida medel vid årets början	291	327
Likvida medel vid årets slut	376	291
Förändring av likvida medel	85	-36

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 BFAR 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 realisations-förlust 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
Hiss	35
Bredband	25
Restpost	50
Markanläggningar	30
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

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

NEDSKRIVNINGAR FASTIGHETER

Nedskrivningsprövning baseras på extern värdering. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av 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

<i>Hyresintäkter netto per rörelsegren</i>	2018	2017
Bostäder	214 874	208 800
Lokaler	51 590	48 002
Garage och P-platser	6 637	6 419
	273 101	263 221
Övriga ersättningar	2 328	1 919
Boenderabatter	-512	-539
Underhållsrabatter	-14	-16
Övriga rabatter	-632	-629
SUMMA NETTOHYRA	274 271	263 956

Not 3 - KONCERNFÖRETAG

<i>Inköp & försäljning mellan koncernföretag</i>	2018	2017
Inköp	36 151	33 374
Försäljning	45 568	45 071
Finansiella poster	6 450	5 626

Not 4 - DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetsskötsel och städkostnader	13 101	10 004
Reparationer	14 530	15 425
Taxebundna kostnader	26 071	26 400
Uppvärmning	27 876	27 521
Övriga driftskostnader	4 848	4 608
	86 426	85 371

Not 5 - ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

<i>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</i>	2018	2017
Revisionsuppdrag	442	331
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	22	635
Skatterådgivning	61	40
	525	1 006

Not 6 - OPERATIONELL LEASING - LEASETAGARE

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>	2018	2017
Förfaller till betalning inom ett år	2 365	1 661
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	2 932	1 704
	5 297	3 365
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	2 335	2 219

Not 7 - ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

<i>Löner och andra ersättningar, styrelse och VD samt övriga anställda</i>	2018	2017
Styrelse, VD och ledningspersonal	5 075	3 648
Övriga anställda	12 844	12 015
	17 919	15 663
<i>Sociala kostnader exklusive pensionskostnader</i>		
Styrelse, VD och ledningspersonal	2 113	1 061
Övriga anställda	3 566	3 797
	5 679	4 858
<i>Pensionskostnader</i>		
Styrelse, VD och ledningspersonal	963	889
Övriga anställda	412	431
	1 375	1 320
<i>Avgångsvederlag</i>		
För VD gäller upp till månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning.	18	18
	18	18
<i>Antalet anställda</i>		
Kvinnor	12	12
Män	26	26
	38	38

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

<i>Byggnader och mark</i>	2018	2017
Byggnader och Mark	44 646	40 542
Markanläggningar	2 756	2 756
Maskiner och andra tekniska anläggningar	296	331
	47 698	43 629
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten o likn	6 000	
Byggnader och mark		794
	53 698	44 423

Not 9 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2018	2017
Ränteintäkter, övriga	319	319
Övrigt	46	95
	421	414

Not 10 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2018	2017
Räntor på fastighetslån	28 183	28 087
Balanserade räntor för ny och ombyggnation	-5 455	-6 530
Borgensavgifter	6 450	5 626
Övriga finansiella kostnader	235	17
	29 413	27 200

Not 11 - BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2018	2017
Lämnat koncernbidrag	5 500	4 225

Not 12 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2018	2017
Aktuell skatt	1 134	9 849
Uppskjuten skatt	1 797	-2 956
Skatt på årets resultat	2 931	6 893
Redovisat resultat före skatt	20 292	28 141
Skatt enligt gällande skattesats	4 461	6 190
Ej avdragsgilla kostnader	107	370
Direktavdrag	-2 702	
Temporära skillnader	-797	2 955
Skatt hänförlig till tidigare år	62	334
Redovisad skattekostnad	1 134	9 849

Not 13 - BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden	2018	2017
Vid årets början	2 290 935	2 252 126
Omklassificeringar	406 028	40 537
Avyttringar och utrangeringar		-1 728
	2 696 963	2 290 935
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-769 920	-727 878
Återförda avskrivningar på avyttr. och utrangeringar		1 256
Årets avskrivning	-47 401	-43 298
	-817 321	-769 920
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Redovisat värde vid årets slut	1 859 641	1 501 015
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	44 505	43 455
	44 505	43 455
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 460 134	1 565 814
Mark	381 934	381 934
	1 842 068	1 947 748
Beräknade marknadsvärden	2 582 872	2 548 260

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 fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Vid värdering 2018 har en värdering gjorts av en extern part avseende 3 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

Ackumulerade anskaffningsvärden	2018	2017
Vid årets början	4 035	3 713
Nyanskaffningar	-	322
Försäljningar och utrangeringar		
	4 035	4035
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 295	-2 963
Årets avskrivning	-295	-332
	-3 590	-3 295
Redovisat värde vid årets slut	445	740

Not 15 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH OMBYGGNATIONER	2018	2017
Vid årets början	396 546	258 168
Omklassificeringar	-406 028	-16 178
Investeringar	206 266	154 556
Redovisat värde vid årets slut	196 784	396 546

Not 16 - ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Ackumulerade anskaffningsvärden:	2018	2017
Förvärv	50	
	50	-

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i%	Redovisat värde
EHB Dotterbolag1 AB, 559158-1052, Enköping	50	100	50
			50

Not 17 - ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2018	2017
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	40	40

Not 18 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser	2018	2017
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	309	292
	309	292

Not 19 - AVSÄTTNINGAR

Avsättning för uppskjuten skatt	2018	2017
	3 378	1 581
	3 378	1 581

Not 20 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lån/bindningstid	Lånebelopp	Ränta 2018	Andel
Lån med rörlig ränta och med kapitalbindning 1-5 år	887 000	0,03%	56%
Lån bundet till år 2020	170 000	1,86%	11%
Lån bundet till år 2021	100 000	0,5%	6%
Lån bundet till år 2022	175 000	0,83%	11%
Lån bundet till år 2023	150 000	1,47%	9%
Lån bundet till år 2025	100 000	1,25%	6%
Summa	1 582 000	1,69%	100%

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick vid årsskiftet till: 611 580 Tkr. Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -32 686 Tkr.

Not 21 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018	2017
Förskottsbetalda hyror	20 423	21 401
Semesterlöneskuld	1 574	1 616
Sociala avgifter	1 215	1 257
Upplupna räntor	3 764	3 626
Övrigt	9 312	7 834
Summa	36 288	35 734

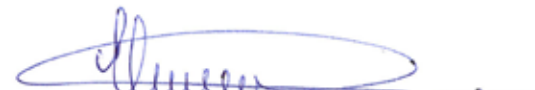
FASTIGHETSTABELL OMRÅDESVIS (TKR)

Fastighetsområde	Anskaffningsvärde	Av- & nedskrivning	Bokfört restvärde
Område 1-2 Lillsidan			
Lillsidan 2:1 m.fl	182 814	67 316	115 498
Lillsidan 2:2	59 576	26 181	33 395
Lillsidan 3:1	23 978	437	23 541
Galgvreten 35:1, 35:2	130 163	62 206	67 957
Galgvreten 34:1	22 210	11 028	11 182
Område 3 Romberga			
Romberga 8:1	68 606	30 901	37 705
Romberga 8:2	67 577	34 682	32 895
Romberga 8:3	62 253	32 704	29 549
Romberga 9:3	44 899	23 258	21 640
Romberga 9:4	41 364	19 489	21 875
Romberga 9:5	47 901	23 628	24 273
Romberga 10:4	39 983	17 440	22 543
Område 4			
Galgvreten 4:1	69 431	30 203	39 228
Galgvreten 8:1	30 053	16 283	13 770
Galgvreten 8:2	20 832	9 538	11 294
S:t Ilian 11:1	65 652	15 242	50 410
Galgvreten 38:1	28 968	5 763	23 205
Område 5 Centrum			
S:t Ilian 10:27, 32:9	22 325	10 466	11 859
S:t Ilian 31:7	2 205	1 565	640
S:t Ilian 35:2	10 840	5 662	5 178
S:t Ilian 37:1	10 594	5 828	4 766
S:t Ilian 37:2	5 695	3 149	2 546
Centrum 24:12	12 238	3 640	8 598
Centrum 34:3	6 122	103	6 019
Galgvreten 27:12	15 381	5 527	9 854
Korsängen 4:1	27 999	2 800	25 199
Korsängen 5:4	873 455	110 415	763 040
Område 6 Ytterområden			
Bergvreten 1:36	50 123	14 251	35 872
Gånsta 2:2	47 840	18 616	29 224
Stenvreten 3:38	37 452	7 489	29 963
Rymningen 8:100, 22:10	6 054	4 164	1 890
Rymningen 16:5	28 480	15 269	13 211
Tillinge-Hummelsta 3:7	18 781	10 173	8 608
Tillinge-Myrby 3:15	38 372	19 111	19 261
Område 7			
S:t Ilian 16:6	1 210	313	897
Centrum 11:1	199 847	41 770	158 077
Galgvreten 27:10	152 036	33 403	118 633
Romberga 9:1	48 982	22 636	26 346
Summa	2 622 290	762 649	1 859 641

UNDERSKRIFTER

Enköping den 26 februari 2019


CARINA WEIR, VD


ELISABETH NORMAN, STYRELSEORDFÖRANDE


LINDA JOHANSSON


LARS-PETER SWÄRDH


GEORG OLSSON


ALI KASSIM


THOMAS EKBLOM


RONNY HOLMBERG

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2019 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


PETER ALM LINDSTRÖM



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 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 34-51 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Revisorns ansvar

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2018 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 12 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder

Organisationsnummer: 556054-7050

Granskningsrapport för år 2018

Vi av fullmäktige i Enköpings kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat bolagets verksamhet för år 2018.

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. I PM:et framgår även sakkunnigs rekommendationer för iakttagna utvecklingsområden. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigs gransknings-PM och uppmanar bolaget att vidtaga rekommenderade åtgärder.

Enköping 12/3 2019


Bengt-Ake Gelin


Tony Forsberg

Av kommunfullmäktige i Enköpings kommun
utsedda lekmannarevisorer

Bilaga: Gransknings-PM



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

