

# ÅRSREDOVISNING



ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

*Några av våra hyresgästers kommentarer i enkätundersökningen för ROT-projektet i Romberga*

*“Enormt bra samarbete mellan byggare,  
hyresvärd och hyresgäst!”*



*“Lättskött badrum  
med badkar!”*

*Hantverkarna är underbara!!  
5/5*

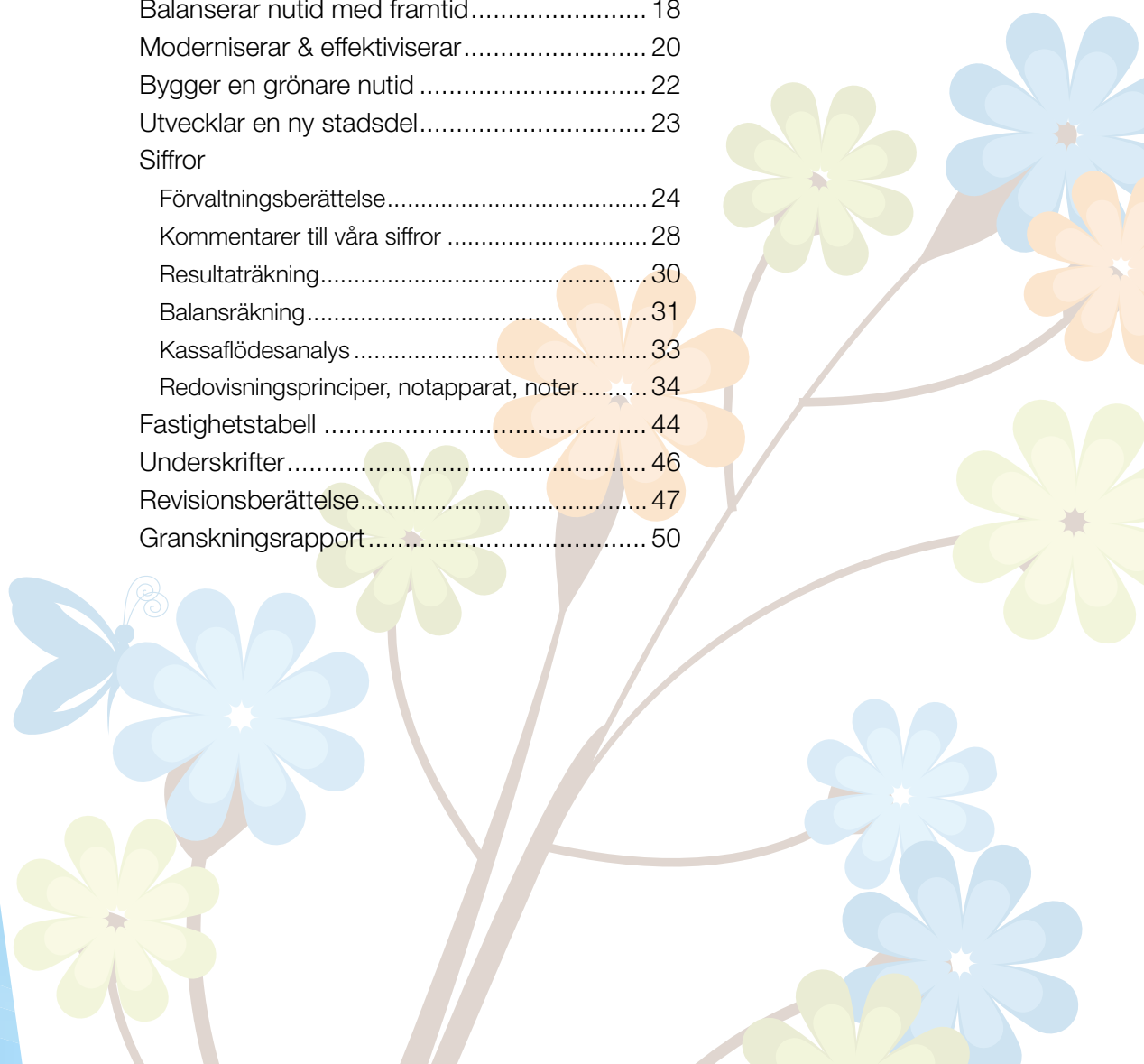
*“Har bott i området  
i 40 år och vill absolut inte byta, mycket  
fin kontakt med hyresvärd, grannar!”*

*“Vi är glada  
åt badrummet och  
kökets utrustning”*



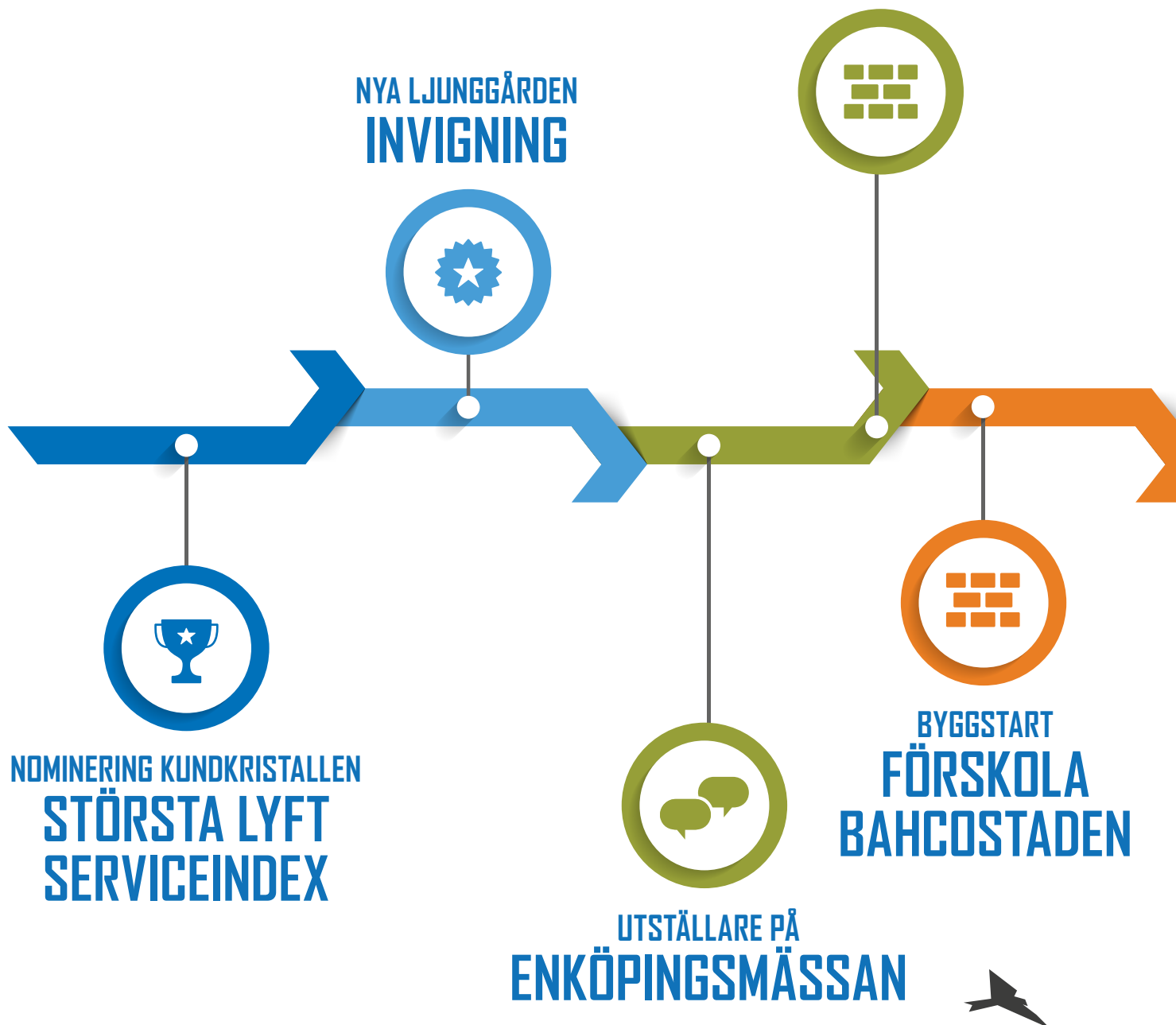
# INNEHÅLL

Årets höjdpunkter .....	4
Snabbfakta.....	6
VD har ordet.....	8
Ägardirektiv .....	10
Styrelse .....	12
Strategimål .....	13
Vision & medarbetare .....	14
Samarbeten.....	15
Skapar trygghet och gemenskap.....	16
Balanserar nutid med framtid.....	18
Moderniserar & effektiviserar .....	20
Bygger en grönare nutid .....	22
Utvecklar en ny stadsdel.....	23
Siffror	
Förvaltningsberättelse.....	24
Kommentarer till våra siffror .....	28
Resultaträkning.....	30
Balansräkning.....	31
Kassaflödesanalys .....	33
Redovisningsprinciper, notapparat, noter.....	34
Fastighetstabell .....	44
Underskrifter.....	46
Revisionsberättelse.....	47
Granskningsrapport.....	50



# ÅRETS HÖJDPUNKTER

## SPADTAG ÄLVDANSEN



DR. WESTERLUNDS GATA  
LEKPLATS



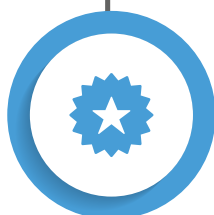
ÖPPNARE & LJUSARE  
VÄSTERLEDSTORG



INFLYTT BAHCOSTADEN  
UNGDOMSBOSTÄDER



BJÖD IN HELA ENKÖPING TILL  
VÄSTERLEDS DAGEN



RENOVERING I ROMBERGA  
ETAPP 1  
AVSLUTAD



# SNABBFAKTA

ANTAL  
BOSTÄDER  
**2691**  
(2752)

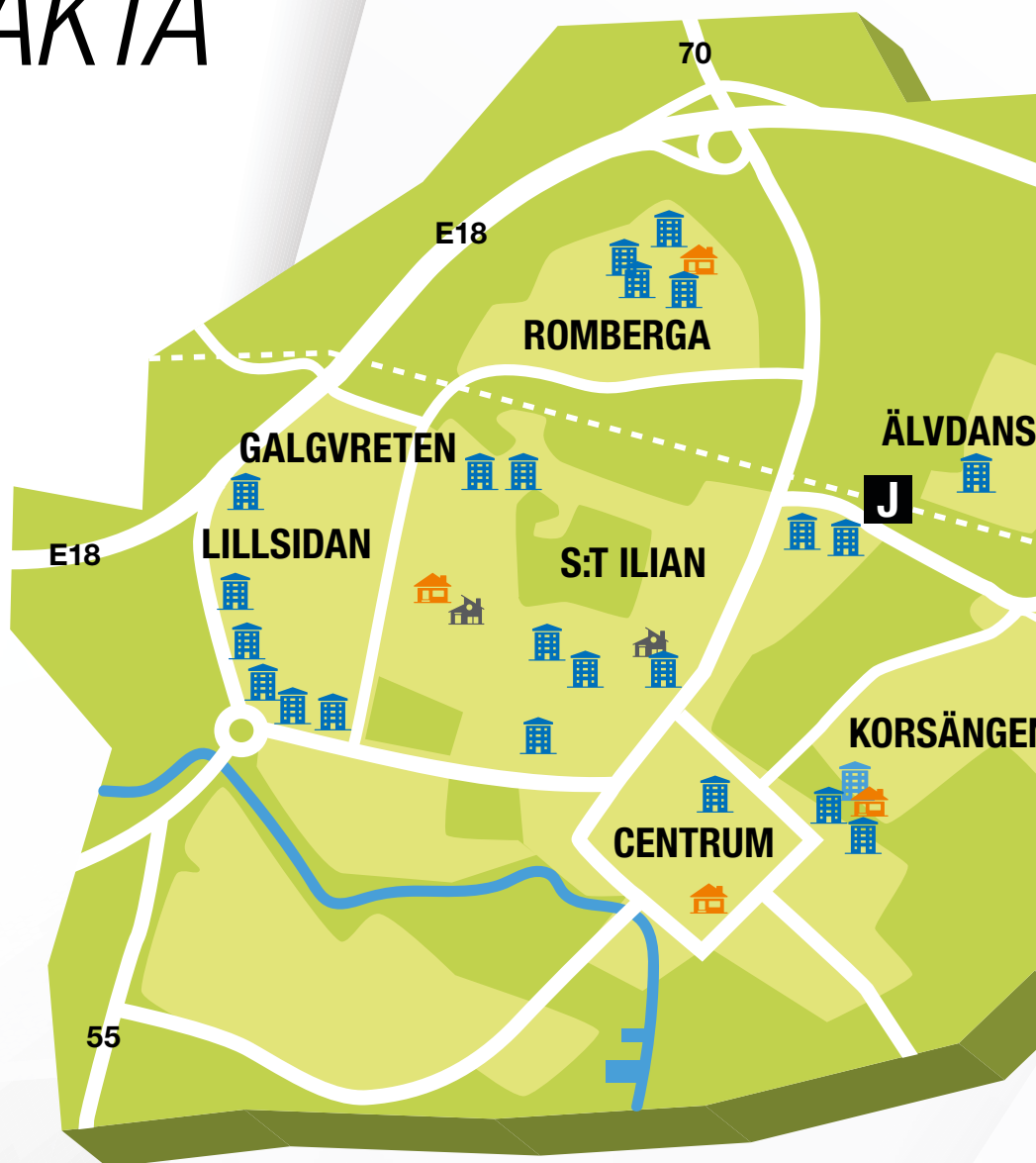
NY-  
PRODUCERADE  
146 st

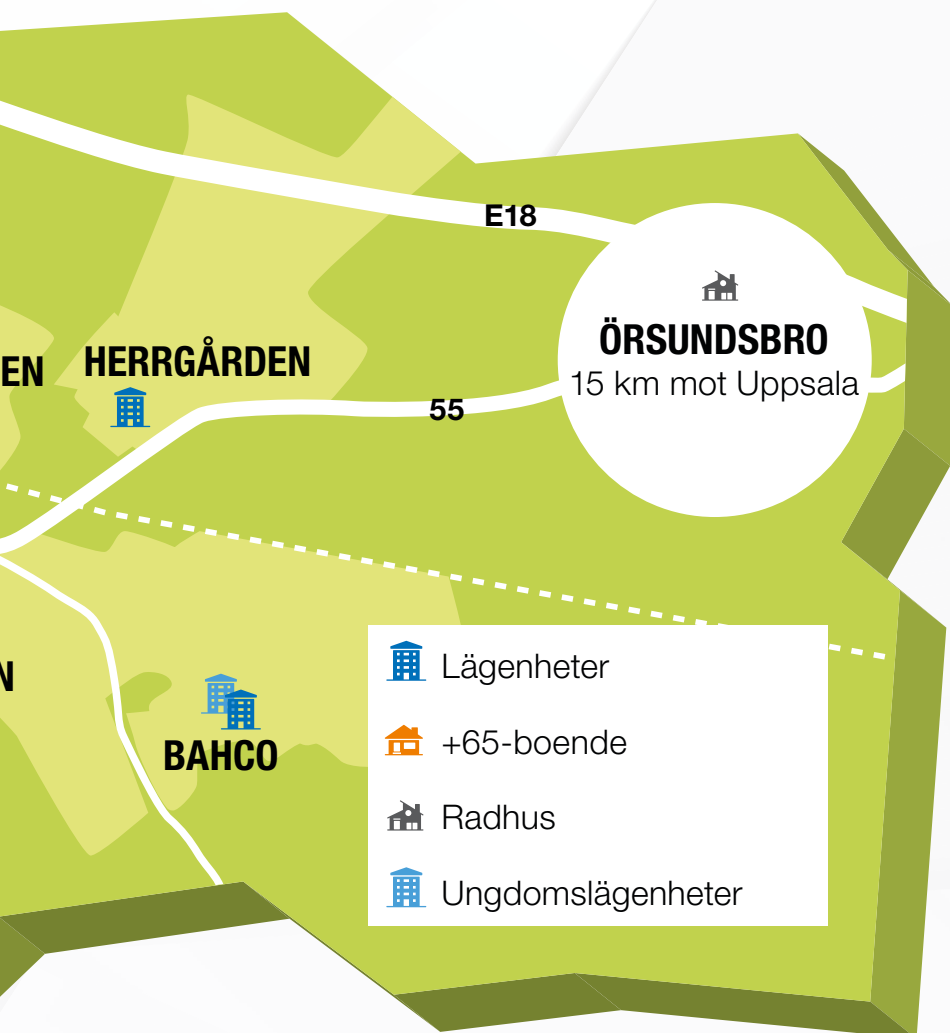
SÅLDA  
207 st

ANTAL UTFÖRDA  
ARBETSORDER  
**12 563**  
(10 641)

GENOMSnittlig  
BOENDETID  
**6,33år**  
(6,35år)

LÄNGSTA  
55 år





ANTAL FÖRMEDLADE  
LÄGENHETER VIA UPPSALA  
BOSTADSFÖRMEDLING

**445**  
(251)

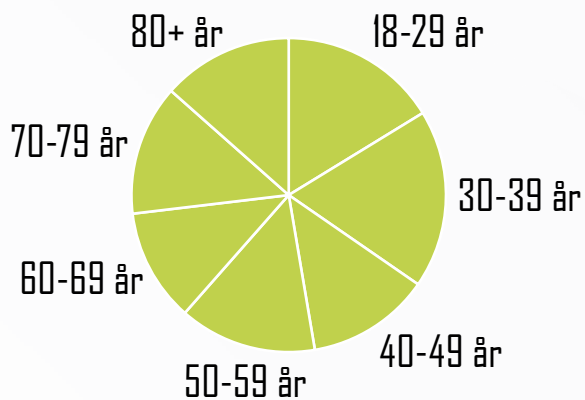
GENOMSnittlig KÖTID  
FÖR EN BOSTAD

**4,2år**  
(6år)

KORTASTE  
16 dagar

LÄNGSTA  
31,8 år

ÅLDERSFÖRDELNING  
HYRESGÄSTER




Föregående års siffror i parentes.



***“Vi vill framöver stärka vår roll som marknads-kompletterande aktör och fortsätta vårt arbete med hållbarhet där så väl miljömässiga som sociala aspekter är centralt.”***

***Carina Weir, VD***





Vi lämnar bakom oss ett intensivt och framgångsrikt 2019 där vi stärkt vår roll som ett aktivt fastighetsbolag med ett tydligt fokus på hållbarhet såväl miljömässigt som ur ett ekonomiskt och socialt perspektiv.

Under året har vi tecknat ett rekordstort antal hyresavtal och välkomnat många nya hyresgäster, däribland våra första hyresgäster i omdaning av Bahcos gamla industriområde. Vi har också lyckats sänka snittkötiden för att få kontrakt hos oss från sex år till fyra år.

### **UTVECKLAT BOLAG & KOMMUN**

Vi har tagit beslut och påbörjat två stora nyproduktioner; bygget av Klimatsmarta

lägenheter på bästa pendlingsläge i Älvdansen och bygget av en ny förskola i Bahco. Vi har också produktionen med nästa etapp av hyresrätter i Bahco där vi bygger moderna lägenheter på historisk mark.

Försäljningar av fastigheter som tidigare beslutats om har under året genomförts. Försäljningarna stärker oss ekonomisk och gör det möjligt att investera i nyproduktion och renovering och samtidigt stå starka för framtiden.

Beslutet att ta tillbaka de två höghusen på Sadelmakaren för uthyrning innebar en möjlighet att tillföra ytterligare hyresbostäder till marknaden och det är glädjande att få hälsa fler välkomna till oss på EHB.

### **MED VÅRA HYRESGÄSTER**

Vi på EHB finns till för våra hyresgäster; befintliga och framtida och arbetar dagligen för utveckla och vårda våra bostadsområden. Här har vi under året gjort flera uppskattade aktiviteter, allt från större arrangemang som Västerledsdagen men också i de mindre arrangemang som våra bomöten och i det dagliga mötet med våra hyresgäster.

### **VÄSSAT STRATEGIN**

När vi nu tar klivet in i 2020 så gör vi det med en ny strategisk långsiktig plan. Vi vill framöver stärka vår roll som marknadskompletterande aktör och fortsätta vårt arbete med hållbarhet där såväl miljömässiga som sociala aspekter är centralt. Vårt starka fokus på hyresgästen i centrum ska vi fortsätta med och även ta hjälp av de möjligheter som teknik och digitalisering kan ge för en god kundupplevelse.

### **DRIV & HJÄRTA**

Våra mål och ambitioner skulle inte vara möjliga att nå utan våra medarbetares fokuserade och ihärdiga arbete och jag vill rikta ett särskilt stort tack till alla medarbetare för deras fantastiska engagemang i att erbjuda Sveriges mest innovativa, trevliga och trygga boende.



Carina Weir

# ÄGARDIREKTIV

FÖR AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER (EHB)

## BOLAGET SOM EN DEL AV DEN KOMMUNALA ORGANISATIONEN

AB Enköpings Hyresbostäder (nedan "Bolaget") ägs av Enköpings kommun och är en del av kommunens verksamhet och ska omfattas av samma kontroll och uppföljning som kommunens egna förvaltning. Vidare ska bolaget följa kommunfullmäktiges övergripande strategiska mål, långsiktiga planering och styrning samt styrdokument där detta är tillämpligt. Bolagets verksamhet regleras, utöver lag och bolagsordning, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige, fastställda av bolagets årsstämma.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer och via Enköpings kommuns moderbolag AB bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning, innan beslut tas som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för verksamheten. Samordning mellan bolag och kommun är viktig och koncernsynen ska alltid beaktas.

## ÄNDAMÅLET MED BOLAGETS VERKSAMHET

- bolaget ska medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun,
- bolaget ska aktivt verka som en marknadskompletterande aktör inom Enköpings kommun,
- bolaget ska bidra till att stärka kommunens utveckling genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som arbetar med att äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder,
- bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder för olika faser i livet,

- bolagets verksamhet ska ta ett socialt ansvar i allt arbete. Bolaget ska arbeta aktivt för integration och aktivt motverka segregering. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen,
- bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet,
- bolaget ska erbjuda, om kommunen begär det, upp till 5 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. (Nyuthyrning definieras som det antal bostäder bolaget hyr ut per år),
- bolaget ska vara en integrerad del i Enköpings kommuns verksamheter
- bolaget ska verka för värdeskapande samarbeten med nämnder och andra bolag inom kommunkoncernen,
- bolaget ska arbeta med att utveckla nya och förnya befintliga bostadsområden med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna och bostadsförsörjningsprogram,
- bolaget ska hålla sig väl informerade om kommunens situation avseende bostadsbehov och sociala utmaningar,
- socialt ansvar och etiska regler gäller även för underleverantörer,

## GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER FÖR VERKSAMHETEN

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 principer med iakttagande av de särskilda regler enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget har att följa intentionerna i kommunens styrande dokument.

## EKONOMISKA & FINANSIELLA MÅL

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

- **Nettomarginal** - Bolaget ska redovisa ett genomsnittligt resultat efter finansiella poster, i förhållande till omsättningen, som överstiger 10 procent. Genomsnittet beräknas över en period på tre år och ska exkludera jämförelsestörande och extraordinära poster.
- **Soliditet** -ska kortsiktigt inte understiga 15 procent, långsiktigt ska bolagets synliga soliditet uppgå till minst 20 procent.
- **Direktavkastning** - Bolaget långsiktiga direktavkastning (driftnetto/marknadsvärdet på fastigheterna), på hela fastighetsinnehavet ska överstiga 5 procent.

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

## UTDELNINGSPRINCIP

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

## UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET

Bolaget ska bidra till att det i Enköping kommun som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika boende-, upplåtelse- och nyttjanderättsformer. Bolaget ska kontinuerligt rapportera om planer för nyproduktion till ägaren. Bolagets målsättning är att, med utgångspunkt av kommunfullmäktige beslutade bostadsför-sörjningsprogram, bidra till att nya bostäder tillkommer i kommunen.

## FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET

Bolaget ska se till att kommunfullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Ärenden av denna beskaffenhet ska i god tid underställas kommunfullmäktige för ställningstagande och varje ärende ska prövas och värderas av bolagets styrelse innan ärendet går vidare till kommunfullmäktige för ställningstagande. Moderbolaget ska ges tillfälle att yttra sig innan ärendet formellt bereds hos kommunstyrelsen.

Om Bolaget bedömer att tveksamhet finns, huruvida frågan är av sådan beskaffenhet att kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska Enköpings kommuns moderbolag AB tillfrågas.

## RAPPORTERING TILL ÄGAREN

Som princip ska Bolaget fortlöpande hålla Enköpings kommuns moderbolag AB väl informerat om sin verksamhet. Bolaget ska dessutom underrätta moderbolaget så snart betydande avvikelser från planer, utfall och budget föreligger. Vid negativa avvikelser ska Bolaget rapportera vilka åtgärder som har vidtagits, eller som man planerar att vidta.

VD ansvarar för att tertialvis avlägga en resultat- och likviditetsprognos samt förse moderbolaget med en skuldhanteringsrapport och styrelserapport.

### Resultatrapport

Varje tertials utfall och prognos avseende resultat- och balansräkning

### Likviditetsprognos

Varje tertials utfall och prognos avseende betalflöden och saldon.

### Investeringsprognos

Pågående och kommande investeringar. Resultatutfall och avvikelser kommenteras.

### Skuldhanteringsrapport

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

Resultatuppföljning i form av marknadsvärde mellan verklig portfölj och normportfölj

## DEFINITIONER

- **Nettomarginal** – resultat efter finansiella poster / omsättningen
- **Soliditet** - eget kapital / balansomslutning
- **Direktavkastning** – Driftnetto / Marknadsvärdet, mäts på hela fastighetsportföljen och utifrån marknadsvärden.

## EXTRAORDINÄRA POSTER

En post skall klassificeras som extraordinär om följande tre kriterier samtidigt är uppfyllda.

1. Händelsen eller transaktionen som ger upphov till posten saknar ett tydligt samband med den ordinarie verksamheten.
2. Händelsen eller transaktionen är av sådan typ att den inte kan förväntas inträffa ofta eller regelbundet.
3. Posten uppgår till ett väsentligt belopp.

## JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Jämförelsestörande poster är resultat av händelser eller transaktioner som inte är extraordinära men som är viktiga att uppmärksamma vid jämförelser med andra perioder.

Exempel på jämförelsestörande poster

Exempel på poster som kan vara viktiga att uppmärksamma för att kunna analysera och gör jämförelser är

- nedskrivningar
- valutakursförändringar
- försäljning av anläggningstillgångar
- förändringar och omstrukturering av verksamheter
- arbetskonflikter
- ändringar i uppskattningar och bedömningar
- rättelse av fel i tidigare års räkenskaper

# STYRELSEN



Med på bild är Lars-Peter Swärth, Svante Forslund, Linda Johansson, Thomas Ekblom, Elisabeth Norman, Georg Olsson, Åsa Näs Ahlbom, Rickard Daxner och Ronny Holmberg.

- 2019 var ett ovanligt händelserikt år under vilket EHB på ett mycket framträdande sätt har utvecklat vår kommuns bostadsmarknad genom såväl försäljningar som nyproduktion och ROT-projekt.

*Elisabeth Norman, Styrelseordförande*



## ORDINARIE LEDAMÖTER

- Elisabeth Norman (C) Ordförande
- Linda Johansson (S) Vice ordförande
- Pontus Olsson (M) Ledamot
- Georg Olsson (MP) Ledamot
- Åsa Näs Ahlbom (S) Ledamot
- Thomas Ekblom (NE) Ledamot
- Ronny Holmberg (SD) Ledamot

## ERSÄTTARE

- Lars-Peter Swärth (M) Ersättare
- Svante Forslund (L) Ersättare
- Yahie Cabdirahman Cali (S) Ersättare
- Helena Proos (S) Ersättare
- Rickard Daxner (SD) Ersättare

## LEKMANNAREVISORER

- Tony Forsberg (S) Lekmannarevisor
- Bengt-Åke Gelin (M) Lekmannarevisor

# STRATEGIMÅL

Med årsskiftet 19/20 avslutades strategiperioden och de flesta av målen har uppfyllts! Under 2019 samarbetade styrelse, ledning och personal kring att sätta upp mål för strategiperioden 2020-2023 och en ny strategiplan antogs i december 2019.

## Så väl uppnåddes målen

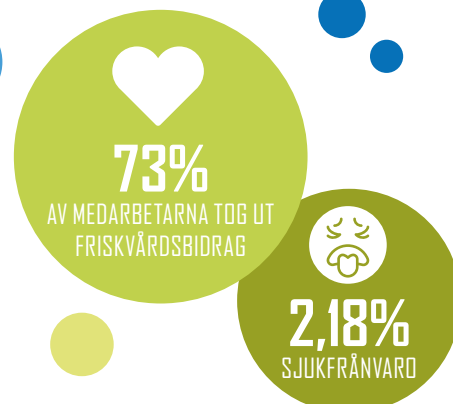
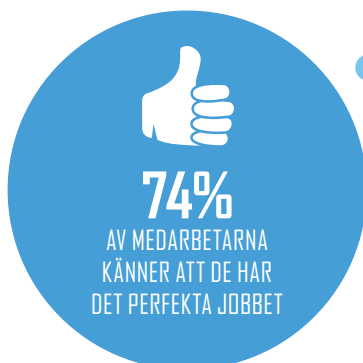
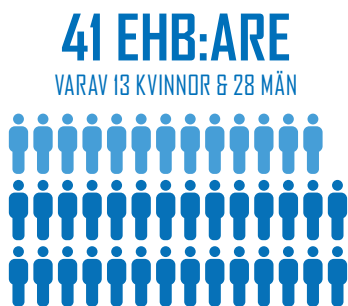
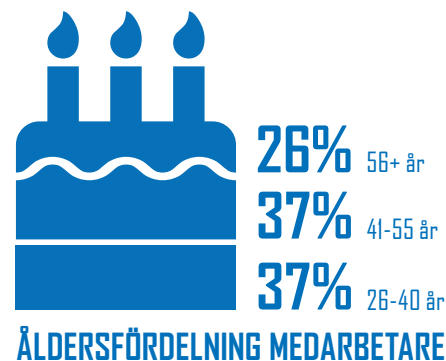


### Uppföljande mål 2016-2019



# Vår vision är att erbjuda Sveriges mest innovativa, trevliga & trygga boende.

Vi strävar efter att uppnå vår vision genom våra härliga medarbetare som varje dag agerar efter ledorden service, respekt, ansvar och nytänkande! Nomineringen till Största lyft i Serviceindex visar att vi är på rätt väg.



Vi samarbetar med olika verksamheter i kommunen och andra aktörer. Under 2019 fick vi förstärkning av bland annat Omnia, sommarjobbade gymnasieelever samt Yrkeshögskolan.

#### **OMNIA - DAGLIG VERKSAMHET**

Samarbetet med Omnia – daglig verksamhet som inleddes under 2018 fortsatte även under 2019. De är uppskattade kollegor på vår arbetsplats och de hjälper till med att erbjuda god service och skapa trevliga miljöer i EHB:s bostadsområden.

#### **SOMMARJOBBADE HJÄLPTE TILL MED UTESKÖTSEL**

Under sommaren erbjöd EHB 12st ungdomar födda 2001, 2002 och 2003 sommarjobb för att utföra utvändigt fastighetsskötsel som innebär bland annat ogrärensning, gräsklippning samt städning.

#### **YRKESHÖGSKOLAN FÅR PRAKTIK**

Under 2019 fortsatte samarbetet med Yrkeshögskolan som innebär att deras elever får praktisera hos EHB tillsammans med vår markgrupp. De får möjlighet att testa sina kunskaper i vårt bestånd inom bland annat växtkunskap, beskärning, trädgård, skötsel och anläggning. Samarbetet fungerar väldigt bra och eleverna imponerar!



# SKAPAR TRYGGHET & GEMENSKAP



## ÖPPEN AKTIVITET

Under 2019 har vårt arbete med Öppen aktivitet fortsatt tillsammans med Enköpings föreningsliv och Enköpings kommun där vi erbjuder gratis aktiviteter för barn och ungdomar. Föreningarna har gjort ett fantastiskt arbete och ESK:s "Fotboll för tjejer" i Romberga slog rekord med 20 deltagare.



Vi har också haft områdesaktiviteter som exempelvis "Tisdagskul" på Sadelmakaren under sommaren och flera andra aktiviteter fördelat på våra områden.

## VÄSTERLEDSTORG

Enköping kommuns fritidsverksamhet V-boden flyttades till en annan del i samma fastighet vid Västerledstorg som vi renoverade. V-bodens gamla lokaler revs därefter för att skapa ett öppnare och trevligare torg. I slutet av året höjdes mysfaktorn på torget med ett temporärt ljusspel.

## VÄSTERLEDSDAGEN

Västerledsdagen arrangerades av EHB i samarbete med Enköpings kommun för andra året i rad. Det är ett arrangemang utan avgift som bjuder in Enköpingsbor till underhållning och gemenskap.

## EVAKUERINGSINSATS

EHB frigjorde snabbt bostäder tillfälligt på Sadelmakaren för 32 familjer som stod utan bostad på grund av en brand som förstörde ett flerbostadshus i Enköping.

## MÄNNISKAN BAKOM UNIFORMEN

EHB deltog också i projektet MBU (människan bakom uniformen) under hösten där de deltagande ungdomarna fick se och prova på EHB:s arbete och diskutera social hållbarhet med oss.








### **LILLSIDAN**

På Lillsidan har vi 482 bostäder som har ingått i vårt bestånd sedan de byggdes mellan 1965-68. Bostäderna totalrenoverades 1996 och de flesta badrummen renoverades 2013-2015.

# BALANSERAR NUTID MED FRAMTID



Joakim Pettersson, Lena Pettersson, Christer Asp och Jan Eriksson är några av de som leder och ingår i teamet inom förvaltning som ser till den dagliga och långsiktiga driften och skötseln av våra fastigheter.

Under 2019 nominerades vi för Största lyft i Serviceindex i Sverige och fortsatte under året att fokusera på att genomföra förbättringar efter våra hyresgästers åsikter.

## DIGITALISERING & TRYGGHETSSKAPANDE ÅTGÄRDER

Som en del av arbetet för att skapa trygghet för hyresgästerna införs elektroniska passersystem och bostädernas ytterdörrar har börjat bytas ut till säkerhetsdörrar.

I entréer har tavlor börjat ersättas av digitala tavlor. Via de digitala tavlorna kan hyresgästerna boka tvättstuga och uppdatera sitt telefonnummer för porttelefon. Informationen på tavlorna kan vi enklare hålla uppdaterade då det sker digitalt.

Under året påbörjades ett projekt kring nyckelhanteringen som omfattar ca 1500 st fastighetsnycklar. All hantering samlas i ett digitalt register som ger information kring vem som har hämtat ut en nyckel, vilken nyckel som hämtades ut, när nyckeln hämtades ut och när nyckeln ska återlämnas.

## NÅGRA AV DE PROJEKT SOM VI HAR GENOMFÖRT UNDER 2019:

- Utvecklat Västerledstorg
- Målat takfötter på Fabriksgatan och övre Bergsgatan
- Bytt kulvert till Hornugglegränd
- Bytt befintliga undercentraler på Lillsidan för säkrare leverans av värme och varmvatten
- Bytt bostädernas ytterdörrar och installerat elektroniskt passersystem i låghusen på centrum
- Nytt cykelförråd vid Torggatan 40-44
- Takbyte på radhusen på Tärbygatan
- Byte av tak och ventilationssystem i Träffpunkten på Kryddgården
- Elektroniskt passersystem, bytt tak, byggt om kiosk samt ventilation på Ljunggården
- Hissbyte på Tornfalksgränd och installationer av elektroniska lås på flera fastigheter på Lillsidan
- Dränering runt fasaden på Kryddgården
- Lekplats på Dr. Westerlunds Gata





**DR. WESTERLUNDS  
GATA**

I centrum har vi bostäder på flera adresser som har sina centrala lägen gemensamt. På Dr. Westerlunds Gata hade vi extra fokus på utemiljöerna under året.

# MODERNISERAR & EFFEKTIVISERAR



## ROMBERGA

2018 påbörjades renoveringen av våra nästan 700 bostäder i Romberga. Renoveringen genomförs i 10 etapper och beräknas ta ca 7 år att genomföra. Utöver kök och badrum installerar vi ett nytt ventilations-system, jordar el i bostäder, byter vatten- och avloppsstammar, installerar IMD och tempgivare i alla bostäder samt inför ett elektroniskt passersystem i portar, tvättstuga och renoverar hissen i de hus där det finns.

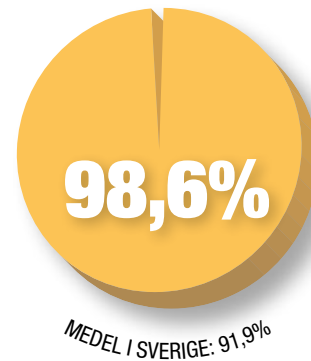
Under 2019 slutfördes etapp 1 vilken inkluderade evakuering och återflytt av boende i 75 st bostäder, en förskola, en fritidsgård och en pizzeria. Vi hjälper till med flytten både till och från den tillfälliga bostaden. När en etapp blir klar genomför vi en enkätundersökning med hyresgästerna för att fånga upp förbättringsmöjligheter för etapperna som kvarstår. Projektets genomförande och resultat upplevs som mycket positivt av hyresgästerna.



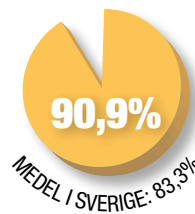
# VÄLPLANERAT & FRAMGÅNGSRIKT!

För att säkerställa att vårt genomförande håller en hög nivå och för att identifiera förbättringspotential till senare etapper genomför vi enkätundersökningar efter avslut av etapp. Våra hyresgästers upplevelser kring projektet jämför vi även med andra ombyggnadsprojekt som genomförts i Sverige. Nedan redovisas ett urval av enkätresultaten från etapp 1:

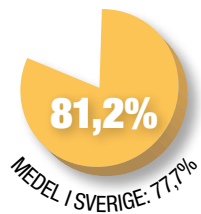
## TRIVSEL I BOSTAD



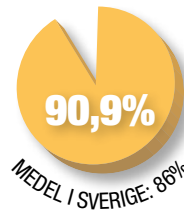
## TRIVSEL I TRAPPHUS



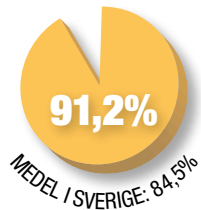
## UTRUSTNING I BADRUM



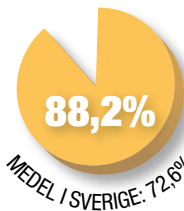
## INFO FÖRE OMBYGGNAD



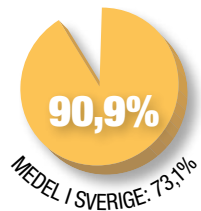
## INFO OM ÅTGÄRDER SOM SKA UTFÖRAS I BOSTAD



## INFO UNDER OMBYGGNAD



## INFO EFTER OMBYGGNAD



- Så glädjande att se våra hyresgästers otroligt positiva upplevelser från den första etappen! Det är många detaljer

som ska samplaneras och som påverkar våra hyresgästers vardagsliv. Vi har lagt mycket energi på att kontinuerligt informera, bjuda in till dialog och vara tillgängliga.

Eva Ramström, Ombyggnadssamordnare

# BYGGER EN GRÖNARE NUTID

Solcellernas elproduktion används till fastighetsel, energiåtervinning samt produktion av varmvatten och värme via värmepumpar.



## ÄLVDANSEN

I juni togs första spadtaget för EHB:s klimatsmarta hyresbostäder på nya området Älvdansen. Totalt bygger EHB 163 st Svanenmärkta bostäder.

Ett av projektets övergripande mål har sedan start i september 2017 varit att bygga med statligt investeringsstöd samt att erhålla bidragets extra stöd för energieffektivisering.

På taket kommer solceller installeras. Elen som solcellerna producerar kommer användas till fastighetsel, energiåtervinning samt produktion av varmvatten och värme via värmepumpar. Till EHB:s fastigheter som byggs i Älvdansen har man valt ett miljövänligare alternativ till betong som är baserat på slaggprodukter. EHB kommer även ordna parkeringsplatser med laddstolpe för elbil.

Med den tydliga gröna profilen har projektet beviljats så kallat Gröna lån som ger väsentligt lägre lånekostnader.

Inflyttning är planerad till årsskiftet 2021/2022.



*- I vårt projekt på Älvdansen har både miljö och ekonomi tagits till en ny nivå. Det kommer resultera i en fastighet som ligger i framkant under en lång tid framöver.*



*Johan Jansson, Fastighetsutvecklingschef*

# UTVECKLAR EN NY STADSDEL

Solcellsanläggningen på taket producerar el till EHB:s samtliga fastigheter i kvarteret och används till fastighetsel.

Byggstart förskola - Miljöbyggnad silver.

57 ungdomar samt verksamheter flyttade in i december!

## Kv. SKIFTNYCKELN - BAHCOSTADEN

### UNGA FLYTTADE TILL EGNA HEM

I december väcktes kvarteret till liv med upplysta fönster i Bahcos gamla huvudkontor! 57 hyresgäster födda mellan år 1991-2001 flyttade då in i EHB:s nya ungdomsbostäder. Den genomsnittliga tiden i bostadskön hos de sökande som fick ungdomsbostäderna låg på 0,7 år. 94,7 procent av de som flyttade in i ungdomsbostäderna hade inte tidigare haft hyreskontrakt hos EHB.

**KORT  
KÖTID!**

### VERKSAMHETSLOKALER FÖR EN LEVANDE STADSDEL

I lokalerna på markplan i gamla huvudkontoret öppnade en mödravårdsmottagning i december.

Rithuset renoveras varsamt för att bevara dess kulturhistoriska värde och kontorslokaler har börjat bokats upp.

### FÖRSKOLA FÖR 140 BARN

Arbetet med att omvandla den gamla matsalen till en modern förskola startade under året. Den kommer inhysa en privat förskola med 6 avdelningar för totalt 140 barn. Förskolan är planerad att öppna januari 2021. Under året har projektering och grundläggning skett.

Förskolan kommer uppfylla miljöbyggnad silver vilket innebär att utöver vårt engagemang i miljöfrågor så gör vi särskilda anpassningar för de som ska vistas i byggnaden. Bland annat solskydd, ljudmiljö och ventilation kommer vara mycket bättre än lagkrav.

Läs mer om EHB:s projekt i Bahcostaden på [bahco.nu](http://bahco.nu)

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, 556054-7050, med säte i Enköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## 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 2 691 lägenheter på 174 997 kvm samt 39 846 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

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Resultaträkning, Mkr</b>					
Nettoomsättning	278	276	265	261	246
Driftnetto kr/kvm	540	516	504	510	408
Avskrivningar enligt plan	52,5	47,7	44	43	36
Resultat efter finansiella poster	104	25,7	32	37,4	30,9
<b>Fastigheter</b>					
Balansomslutning, Mkr	2 335	2 073	2 020	1 789	1 665
Bokfört värde Fastigheter och mark inklusive pågående, Mkr	2 228	2 057	1 898	1 763	1 632
Lägenheter, antal	2 691	2 752	2 716	2 716	2 716
Lägenheter, yta i kvm	174 997	184 609	181 904	181 904	181 904
Lokaler (inklusive blockförhyrda bostäder), yta i kvm	39 846	40 077	39 698	36 890	36 890
<b>Nyckeltal</b>					
Justerat eget kapital, Mkr	514	409	386	361	331
Soliditet, %	22,0	19,7	19,1	20,2	19,9
Direktavkastning fastigheter, %	6,35	6,81	7,37	6,26	6,06
Skulder till kreditinstitut, Mkr	1 710	1 582	1 542	1 349	1 258
Belåningsgrad bokfört värde, %	77	77	81	77	77
Bruttoränta, %	1,38	1,69	1,82	1,86	2,0
Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser, %	1,3	0,73	0,62	0,57	0,78
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1201	1128	1 111	1103	1097
Anställda, antal	41	38	38	38	34



## DEFINITIONER

**Driftnetto:** Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader inklusive personal- och förvaltningskostnader som tillhör drift och underhåll

**Justerat eget kapital:** Eget kapital och obeskattade reserver enligt balansräkningen minus latent skatt

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

**Direktavkastning fastigheter:** Driftnetto delat med bokfört värde för fastigheter (byggnader och mark) i procent

**Belåningsgrad bokfört värde:** Fastighetslån enligt balansräkningen i procent av fastigheternas bokförda värde

**Bruttoränta:** Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder i procent

**Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser:** hyresbortfall delat med totala intäkter i procent

**Bostadshyra i snitt:** räkenskapsårets snitthyra för bostäder med hyresjustering per 1 mars

**Anställda:** Fast anställda i genomsnitt

## VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Ombyggnation och nyproduktion av 146 lägenheter i Bahcostaden har pågått under året och den första inflytten gjordes i 57 ungdomslägenheter i december 2019. Renoveringen av etapp 1 i Romberga slutfördes under året och etapp 3 pågår för fullt. Projektet är ett partneringsprojekt som kommer att pågå under en längre tid uppdelat i flera etapper. Nyproduktionen på området Älvdansen är i full gång och fick beviljade gröna lån då projektet både är klimatsmart och energieffektivt.

I september tog styrelsen ett beslut om att byta inriktning avseende bostadsrättsförsäljningen på Sadelmakargatan 13 och 15 och beslutade att släppa ut lägenheterna på den ordinarie hyresmarknaden.

Vi fortsätter 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 och underhåll i våra områden som ökar trygghetskänslan och ger ett mervärde för de boende i området.

Försäljningen av de fem fastigheterna som gjordes i december gav bolaget en vinst om 80,8 Mkr, ett tillskott i kassan som oavkortat går till nyproduktion av nya lägenheter och vidareutveckling av Enköping.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Arbetet med fler digitala lösningar pågår och är en viktig pusselbit i bolagets arbete för modernare och effektivare arbetssätt. Där vill vi öka vår kundtillgänglighet och finnas för våra hyresgäster.

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

I januari 2020 släpptes 53 lägenheter för uthyrning i Romberga som tidigare varit en blockuthyrning till Stiftelsen MHS Bostäder. Samtliga lägenheter har omgående blivit uthyrda. I juni släpps ytterligare 88 st lägenheter i Bahcostaden i varierande storlekar, det vill säga ett, två och tre rum. Enköping växer och det är viktigt att bolaget noggrant följer utvecklingen i staden. En stor nyproduktion av bostäder med en högre hyresnivå kan ge en risk för vakanser initialt.

## ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

### SKULDHANTERING

Målsättningen är att inom befintliga risklimiten 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	245 618
Årets resultat	126 229
<b>Summa</b>	<b>371 847</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
till att aktieägaren utdelas	31 991
att balansera i ny räkning	339 856
<b>Summa</b>	<b>371 847</b>

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



### **ÖRSUNDSBRO**

Samhället mellan Enköping och Uppsala är en idyll där EHB har två radhusområden som byggdes mellan 1970 och 1988.

# KOMMENTARER TILL VÅRA SIFFROR

## RESULTATRÄKNINGEN

Bolagets resultat efter finansiella poster slutade på 104 Mkr jämfört med 25,8 Mkr för 2018. Försäljningen av fem fastigheter är den största anledningen till den stora skillnaden. Resultatet ger en vinstmarginal på 31,7 %. Räknar man bort extraordinära intäkter och kostnader enligt ägardirektivet som styr EHB stannar vinstmarginalen på 8,5 %.

Bolagets hyresintäkter har ökat med 5,3 Mkr vilket dels beror på årets hyreshöjning och dels på uthyrningen av lägenheterna på Sadelmakargatan 13 och 15 samt ungdomslägenheterna i Bahcostaden som tillkommit under året.

Försäljning av fem fastigheter och aktier i dotterbolaget gav en vinst på tillsammans 80,8 Mkr.

Driftskostnaderna har ökat med 3 Mkr mellan 2018 och 2019. Vi har i år haft högre kostnader för vatten med 2 Mkr och värme med 800 Tkr men lägre elkostnader. Avseende fastighetsskötseln har städningen blivit något dyrare. Positivt är att kostnaderna för skador fortsätter att minska.

Bolaget har under 2019 utfört underhåll för 37,6 Mkr jämfört med 34,9 Mkr 2018.

Bland alla åtgärder kan nämnas att i år har hissarna på Tornfalksgränd renoverats som en del i den löpande planen för hissar, och bland åtgärder för ökad trivsel har en lekplats på Doktor Westerlunds Gata rustats upp och utökats. Flera ventilationsprojekt har förbättrat boendemiljön i delar av beståndet och underhåll av äldre undercentraler har optimerat användningen av energi.



EKONOMICHEF MALIN WIKMAN KOMMENTERAR

Vi fortsätter även att installera Aptus skalskydd och säkerhetsdörrar löpande i våra fastigheter som en del i vårt arbete för trygg boendemiljö.

Utöver det som syns i årets resultat har 83 Mkr i uppberedats på stamreningen i Romberga.

Bolagets centrala kostnader har minskat med 4,2 Mkr jämfört med tidigare år. Personalkostnaderna har minskat med 1,7 Mkr. Det som främst bidragit till minskningen är att ett flertal rekryteringar tagit längre tid än initialt planerat, samt att vi i år haft färre feriearbetare.

Av- och nedskrivningar har ökat med 8,5 Mkr jämfört med föregående år. Den enskilt största posten avser nedskrivningen med 7,4 Mkr avseende Gymnastikhuset.

Finansiella posterna, räntekostnaderna, har ökat under perioden med 4,3 Mkr. I år har reglerna ändrats avseende aktivering av ränta vilket gör att om vi jämför med föregående år så har vi en minskning av räntekostnaderna trots ökad lånevolyum, då vi aktiverade 5,5 Mkr under 2018 som inte gav utslag i resultaträkningen det året.

## BALANSRÄKNINGEN

Bolagets balansomslutning uppgår till 2 335 Mkr vilket är en ökning med 262 Mkr jämfört med 2018. Ökningen beror främst på att bolaget under året har investerat ca 289 Mkr i anläggningstillgångar såsom byggnader, inventarier samt ny- och ombyggnadsprojekt. Framförallt byggandet av bostäder i Bahcostaden och på Älvdansen har varit tunga poster samt renoveringsprojektet i Romberga som nu gått över till nästa etapp.

Avskrivningar har gjorts med -53 Mkr vilket ger en förändring avseende anläggningstillgångar på 172 Mkr. De kortfristiga fordringarna har ökat med 90 Mkr jämfört med föregående år vilket är till största delen hänförligt till koncernbidraget.

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Saldo</b>
Ingående balans	7 430	124 125	260 249	17 361	409 165
Vinstdisposition			17 361	-17 361	0
Utdelning			-31 991		-31 991
Årets resultat				126 229	126 229
<b>Vid årets utgång</b>	<b>7 430</b>	<b>124 125</b>	<b>245 618</b>	<b>126 229</b>	<b>503 403</b>

Bolagets Egna Kapital har ökat med 94 Mkr främst beroende på årets fastighetsförsäljningar men även bolagets resultat. Därmed har EHB stärkt sin finansiella ställning inför framtiden. De långfristiga skulderna har ökat med 128 Mkr.

## KASSAFLÖDET

Den löpande verksamheten har under 2019 genererat ett positivt kassaflöde på 15,8 Mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten ger -143,8 Mkr. En nyupplåning har gjorts med 228 Mkr och en amortering med 100 Mkr. Nettoförändringen av kassaflödet för året är 4 Tkr.

# RESULTATRÄKNING

Tkr		2019	2018
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	Not 2, 4	277 519	274 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 470	1 831
		<b>327 989</b>	<b>276 102</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	Not 5	-89 442	-86 426
Underhållskostnader		-37 654	-34 942
Fastighetsskatt		-5 078	-4 815
Avskrivningar enl plan	Not 9	-52 333	-47 402
Nedskrivningar	Not 9	-7 385	-6 000
Övrigt	Not 9	-2 179	-
		<b>133 918</b>	<b>96 517</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 7, 8	-37 390	-41 440
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-244	-296
		<b>96 284</b>	<b>54 782</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		40 960	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	304	421
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-33 576	-29 413
		<b>103 972</b>	<b>25 792</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>			
Bokslutsdispositioner	Not 12	31 991	-5 500
		<b>135 963</b>	<b>20 292</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>			
Skatt på årets resultat	Not 13	-9 734	-2 931
		<b>126 229</b>	<b>17 361</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			

# BALANSRÄKNING

Tkr		31/12 2019	31/12 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 14	1 824 552	1 859 641
Inventarier, verktyg och installationer	Not 15	751	445
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	Not 16	403 153	196 784
		<b>2 228 456</b>	<b>2 056 870</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	Not 17	200	50
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 18	40	40
		<b>240</b>	<b>90</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 228 696</b>	<b>2 056 960</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 004	1 295
Fordringar hos koncernföretag		87 813	12 460
Aktuell skattefordran		5 419	-
Övriga fordringar		4 480	1 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 862	786
		<b>105 578</b>	<b>15 690</b>
<b>Kassa och bank</b>		380	376
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>105 958</b>	<b>16 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 334 654</b>	<b>2 073 026</b>

Tkr		31/12 2019	31/12 2018
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		7 430	7 430
Reservfond		124 125	124 125
		<b>131 555</b>	<b>131 555</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		245 618	260 249
Årets resultat		126 229	17 361
		<b>371 847</b>	<b>277 610</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>503 402</b>	<b>409 165</b>
<b>Avsättningar</b>			
	<i>Not 20</i>	13 525	3 378
Avsättningar för övriga skatter		<b>13 525</b>	<b>3 378</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
	<i>Not 21</i>	1 710 000	1 582 000
Övriga skulder till kreditinstitut		<b>1 710 000</b>	<b>1 582 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		34 158	40 651
Skulder till koncernföretag		31 991	4 348
Skatteskulder		-	-4 517
Övriga kortfristiga skulder		1 478	1 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 22</i>	40 100	36 287
		<b>107 727</b>	<b>78 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 334 654</b>	<b>2 073 026</b>



# KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	96 284	54 782
Justering för avskrivningar	52 577	41 697
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	<i>Not 23</i>	6 000
	<b>109 347</b>	<b>102 479</b>
Erhållen ränta	304	423
Erlagd ränta	-34 414	-34 730
Betald inkomstskatt	-936	-10 600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>74 302</b>	<b>57 572</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)	-61 334	105 464
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	2 876	-3 291
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>15 844</b>	<b>159 745</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-233 728	-200 811
Sålda materiella anläggningstillgångar	49 078	
Förvärvade andelar i dotterföretag	-200	-50
Avyttring av finansiella tillgångar	41 010	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-143 840</b>	<b>-200 861</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring långfristiga skulder	128 000	40 000
Aktieägartillskott		5 500
Erhållna koncernbidrag	31 991	
Lämnade koncernbidrag		-4 225
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-31 991	-75
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>128 000</b>	<b>41 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4</b>	<b>85</b>
Likvida medel vid årets början	376	291
Likvida medel vid årets slut	<i>Not 24</i>	376
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>4</b>	<b>85</b>

# REDOVISNINGSPRINCIPER, NOTAPPARAT OCH NOTER

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

## ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

## VÄRDERINGSPRINCIPER M.M.

### INTÄKTER

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

### INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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

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

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

### FORDRINGAR

Fordringar med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar.

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

## LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

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

## AVSÄTTNINGAR

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

## 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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentuppdelning tillämpas för byggnader.

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

### TILLKOMMANDE UTGIFTER

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

## AVSKRIVNINGAR

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

Materiella anläggningstillgångar	År
Stomme	100
Fasad	50-70
Stomkompletteringar/innervägg	100
Kök	30
Yttertak	50
Fönster, dörrar	40
Inre ytskikt	30
Vitvaror	15
VVS och ventilation	30
Styr- och övervakning, el	40
Hiss	35
Bredband	25
Restpost	50
Markanläggningar	30
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

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

## NEDSKRIVNINGAR FASTIGHETER

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

### ANDELAR I DOTTERFÖRETAG, INTRESSEFÖRETAG, GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG OCH FÖRETAG MED ÄGARINTRESSE I

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

**Not 2 - HYRESINTÄKTER**

<i>Hysesintäkter netto per rörelsegren</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bostäder	217 621	214 874
Lokaler	52 656	51 590
Garage och P-platser	6 929	6 637
	<b>277 206</b>	<b>273 101</b>
Övriga ersättningar	1 418	2 328
Boenderabatter	-481	-512
Underhållsrabatter	-13	-14
Övriga rabatter	-611	-632
<b>SUMMA NETTOHYRA</b>	<b>277 519</b>	<b>274 271</b>

**Not 3 - ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Realisationsvinster försäljning fastighet	49 101	9
Övrigt	1 369	1 822
<b>SUMMA</b>	<b>50 470</b>	<b>1 831</b>

**Not 4 - KONCERNFÖRETAG**

<i>Inköp &amp; försäljning mellan koncernföretag</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inköp	45 278	36 151
Försäljning	47 541	45 568
Finansiella poster	7 806	6 450

<b>Not 5 - DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetskötsel och städkostnader	14 241	13 101
Reparationer	14 427	14 530
Taxebundna kostnader	25 844	26 071
Uppvärmning	28 669	27 876
Övriga driftskostnader	6 261	4 848
	<b>89 442</b>	<b>86 426</b>

#### **Not 6 - ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER**

<i>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revisionsuppdrag	581	442
Skatterådgivning	33	61
Övriga tjänster	96	22
	<b>710</b>	<b>525</b>

#### **Not 7 - OPERATIONELL LEASING - LEASETAGARE**

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inom ett år	1 746	2 365
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	1 378	2 932
<b>SUMMA</b>	<b>3 124</b>	<b>5 297</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	2 466	2 335

**Not 8 - ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

<i>Medelantalet anställda</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kvinnor	13	12
Män	28	26
	<b>41</b>	<b>38</b>
<i>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar, styrelse, VD och ledningspersonal	4 559	5 075
Sociala kostnader styrelse, VD och ledningspersonal	1 644	2 113
Pensionskostnader styrelse, VD och ledningspersonal	871	963
Löner och andra ersättningar övriga anställda	11 993	12 844
Sociala kostnader övriga anställda	3 866	3 566
Pensionskostnader övriga anställda	738	412
<b>SUMMA</b>	<b>23 671</b>	<b>24 973</b>

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

<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader och Mark	49 584	44 646
Markanläggningar	2 749	2 756
Maskiner och andra tekniska anläggningar	244	296
	<b>52 577</b>	<b>47 698</b>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Nedskrivning av fastighet	7 385	6 000
<b>SUMMA</b>	<b>59 962</b>	<b>53 698</b>

<b>Not 10 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ränteintäkter, övriga	304	421
<b>SUMMA</b>	<b>304</b>	<b>421</b>

<b>Not 11 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntor på fastighetslån	25 738	28 183
Balanserade räntor för ny och ombyggnation	-	-5 455
Kommunal borgensavgift	7 806	6 450
Övriga finansiella kostnader	32	235
<b>SUMMA</b>	<b>33 576</b>	<b>29 413</b>

<b>Not 12 - BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lämnat koncernbidrag		-5 500
Erhållet koncernbidrag	31 991	
<b>SUMMA</b>	<b>31 991</b>	<b>-5 500</b>

<b>Not 13 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aktuell skatt	-413	1 134
Uppskjuten skatt	10 146	1 797
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>9 733</b>	<b>2 931</b>
Redovisat resultat före skatt	135 962	20 292
Skatt enligt gällande skattesats	22 250	5 714
Ej avdragsgilla kostnader	2 222	107
Direktavdrag	-29 692	-2 702
Temporära skillnader	-1 382	-797
Skatt hänförlig till tidigare år	-657	62
Skatt på koncernbidrag	6 846	-1 250
Förändring uppskjuten skatt	10 146	1 797
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>9 733</b>	<b>2 931</b>

## Not 14 - BYGGNADER OCH MARK

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2019	2018
Vid årets början	2 696 962	2 290 935
Nyanskaffningar	32 542	
Avyttringar och utrangeringar	-164 781	
Omklassificeringar	82 980	406 028
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 647 703</b>	<b>2 696 963</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-817 321	-769 920
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	66 503	
Årets avskrivning	-52 333	-47 401
<b>Vid årets slut</b>	<b>-803 151</b>	<b>-817 321</b>
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 824 552</b>	<b>1 859 641</b>
<i>Varav mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	66 092	44 505
<b></b>	<b>66 092</b>	<b>44 505</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	1 669 750	1 460 134
Mark	473 131	381 934
<b></b>	<b>2 142 881</b>	<b>1 842 068</b>
<b>Beräknade marknadsvärden</b>	<b>2 752 225</b>	<b>2 582 872</b>

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

Vid värdering 2019 har en värdering gjorts av en extern part avseende två fastigheter och i övrigt har bolagets direktavkastningskrav använts i Datcha. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och faktiska drift- och underhållskostnader.

## Not 15 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2019	2018
Vid årets början	4 035	4 035
Nyanskaffningar	550	-
<b></b>	<b>4 585</b>	<b>4 035</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 590	-3 295
Årets avskrivning	-244	-295
<b></b>	<b>-3 834</b>	<b>-3 590</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>751</b>	<b>445</b>



<b>Not 16 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH OMBYGGNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vid årets början	196 784	396 546
Omklassificeringar	-82 980	-406 028
Investeringar	289 349	206 266
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>403 153</b>	<b>196 784</b>

#### **Not 17 - ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vid årets början	50	
Förvärv	200	50
Avyttring	-50	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>200</b>	<b>50</b>

#### **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.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<b>Antal andelar</b>	<b>i%</b>	<b>Redovisat värde</b>
EHB Utsikten AB 559202-1785, Enköping	50	100	50
EHB Sadelmakaren AB 559202-1793, Enköping	50	100	50
EHB Korsängen AB 559202-1777, Enköping	50	100	50
EHB Sandbrogatan AB 559202-1769, Enköping	50	100	50
			<b>200</b>

<b>Not 18 - ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

#### **Not 19 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

<i>Eventualförpliktelser</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	358	309
	<b>358</b>	<b>309</b>

<b>Not 20 - AVSÄTTNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Avsättning för uppskjuten skatt	13 525	3 378
	<b>13 525</b>	<b>3 378</b>

**Not 21 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

<i>Lån/bindningstid</i>	<i>Lånebelopp</i>	<i>Ränta 2019</i>	<i>Andel</i>
Lån med rörlig ränta och med kapitalbindning 1-5 år	625 000	0,35%	36%
Lån bundet till år 2020	170 000	1,88%	10%
Lån bundet till år 2021	100 000	0,5%	6%
Lån bundet till år 2022	245 000	0,72%	14%
Lån bundet till år 2023	150 000	1,48%	9%
Lån bundet till år 2024	320 000	0,55%	19%
Lån bundet till år 2025	100 000	1,26%	6%
<b>Summa</b>	<b>1 710 000</b>	<b>1,38%</b>	<b>100%</b>

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick vid årsskiftet till: 445 800 Tkr. Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -21 801 Tkr.

<b>Not 22 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förskottsbetalda hyror	19 550	20 423
Semesterlöneskuld	1 744	1 574
Sociala avgifter	548	1 215
Upplupna räntor	2 926	3 764
Övrigt	15 332	9 312
<b>Summa</b>	<b>40 100</b>	<b>36 288</b>

<b>Not 23 - JUSTERING FÖR ÖVRIGA POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M.M.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nedskrivningar	7 385	6 000
Rearesultat avyttring anläggningstillgångar	-46 899	
<b>Summa</b>	<b>-39 514</b>	<b>6 000</b>

<b>Not 24 - LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kassa och bank	380	376



### **GALGVRETEN**

På Bergsgatan har vi 263 bostäder som har ingått i vårt bestånd sedan de byggdes mellan 1951-58. Bostäderna totalrenoverades 1994.

# FASTIGHETSTABELL OMRÅDESVIS (TKR)

Fastighetsområde	Anskaffningsvärde	Av- & nedskrivning	Bokfört restvärde
<b>Område 1-2 Lillsidan</b>			
Lillsidan 2:1 m.fl	186 023	71 462	114 561
Lillsidan 2:2	61 015	27 554	33 461
Lillsidan 3:1	22 467	747	21 720
Galgvreten 35:1, 35:2	137 656	64 844	72 812
Galgvreten 34:1	22 210	11 385	10 825
<b>Område 3 Romberga</b>			
Romberga 8:1	68 606	32 140	36 466
Romberga 8:2	67 577	35 948	31 629
Romberga 8:3	62 253	33 887	28 366
Romberga 9:3	44 899	24 040	20 859
Romberga 9:4	41 364	20 298	21 066
Romberga 9:5	47 901	24 542	23 359
Romberga 10:4	39 983	18 277	21 706
Romberga 23:60	19 988		19 988
<b>Område 4</b>			
Galgvreten 4:1	69 431	31 467	37 964
Galgvreten 8:1	34 384	16 136	18 247
Galgvreten 8:2	22 819	9 664	13 155
S:t Ilian 11:1	65 652	16 610	49 042
Galgvreten 38:1	28 968	6 342	22 627
<b>Område 5 Centrum</b>			
S:t Ilian 10:27, 32:9	22 325	10 838	11 486
S:t Ilian 31:7	2 205	1 584	621
S:t Ilian 35:2	10 840	5 839	5 001
S:t Ilian 37:1	13 206	6 039	7 167
S:t Ilian 37:2	7 232	3 257	3 975
Centrum 24:12	12 238	3 900	8 338
Galgvreten 27:12	20 668	5 666	15 002
Korsängen 4:1	27 999	3 367	24 632
Korsängen 5:4	668 439	122 826	545 613
Korsängen 5:5	208 751	4 739	204 012
<b>Område 6 Ytterområden</b>			
Stenvreten 3:38	37 452	8 215	29 237
Rymningen 8:100, 22:10	6 054	4 218	1 836
Rymningen 16:5	28 480	15 792	12 688
<b>Område 7</b>			
S:t Ilian 16:6	1 210	334	876
Centrum 11:1	211 377	46 058	165 319
Galgvreten 27:10	189 874	36 839	153 035
Romberga 9:1	48 982	23 625	25 358
Fanna 32:26	12 507	3	12 503
<b>Summa</b>	<b>2 573 032</b>	<b>748 479</b>	<b>1 824 552</b>



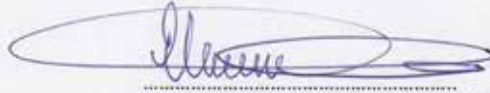
## **KORSÄNGEN**

På Korsängen har vi äldre och nybyggda fastigheter, +65 och ungdomsbostäder samt lokaler som hyrs ut till en förskola, allt inom ett och samma område!

UNDERSKRIFTER Enköping den 25 februari 2020



CARINA WEIR, VD



ELISABETH NORMAN, STYRELSEORDFÖRANDE




LINDA JOHANSSON



THOMAS EKBLOM



RONNY HOLMBERG



GEORG OLSSON

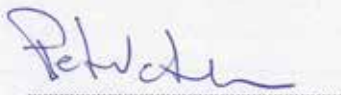


PONTUS OLSSON



ÅSA NÄS AHLBOM

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2020 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



PETER ALM



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 24-44 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäders finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-23. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### *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](http://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 Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder för år 2019 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 Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder enligt god revisionssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 13 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Alm', written in a cursive style.

Peter Alm  
Auktoriserad revisor

## Till årsstämman i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder

Organisationsnummer: 556054-7050

### Granskningsrapport för år 2019

Vi av fullmäktige i Enköpings kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat bolagets verksamhet för år 2019.

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 (inkl. bilaga) från PwC återfinns sakkunnigs redogörelse för, under året genomförd, granskning. I PM (inkl. bilaga) framgår även sakkunnigs rekommendationer för iakttagna utvecklingsområden avseende bolagets tekniska IT-säkerhet. 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, förutom i de delar som avser bolagets tekniska IT-säkerhet, ha varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktör.

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

Enköping 13/3 2020

  
Bengt-Ake Gelin

  
Tony Forsberg

Av kommunfullmäktige i Enköpings kommun  
utsedda lekmannarevisorer

#### Bilagor:

Gransknings-PM (inkl. Bilaga 1 till sakkunnig-PM AB EHB intrångsgranskning)





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

