ÅRSREDOVISNING 2010



AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

INNEHÅLL

EHB:s ledord	3
VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	7
Vi arbetar på EHB	8
Uppföljning av långsiktiga mål	10
Effektiviserings- och förändringsarbete	12
Årets miljöarbete	13
Händelser av betydelse	14
Utvecklingstendenser	19
Ekonomisk översikt, drift	20
Verksamhetsmått och nyckeltal	21
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	25
Notförteckning	26
Underskrifter	33
Revisionsberättelse	34
Lekmannarevisorns granskningsrapport	35
Fastighetstabell områdesvis	36
Fastighetsbeståndet i siffror	37
Femårsöversikt	38

EHB:s ledord är

KVALITET
OMTANKE
SERVICE
TRYGGHET



AB Enköpings Hyresbostäder ägs till 100 % av Enköpings kommun. Bolaget äger och förvaltar 2 569 bostadslägenheter.

Ytterligare 224 lägenheter blockuthyrs till Enköpings kommun för omsorgsboende och den totala lokalytan uppgår till ca 32 000 m².

AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

”Vår senaste nyproduktion kvarteret Älgen färdigställdes 2007 och vi har för närvarande drygt 4 800 bostadssökande i vår kö. Det är därför ytterst angeläget att vi åter kommer igång med vårt bostadsbyggande.

Trygghet är det som är av störst betydelse när det gäller boendet. Det framgår ur den hyresgästenkät vi gjorde i oktober och glädjande nog får vi höga betyg för upplevd trygghet av våra hyresgäster. Det ser vi som ett kvitto på att det arbetssätt och de åtgärder vi vidtagit ger resultat. I grunden handlar det om en dialog mellan bolagets personal och de boende och även en dialog grannar emellan. Vi anordnar trapphusmöten och vi diskuterar med de lokala hyresgästföreningarna. I Romberga bjöd vi in de boende till en utställning som visade alternativa lösningar för att stärka tryggheten i området. Vi hoppas att på detta sätt skapa förutsättningar för ett engagemang och en förankringsprocess från idé till åtgärd.

Vi får låga betyg för skötsel och underhåll. Då all skötsel utförs av entreprenörer är vårt ansvar och vår viktigaste uppgift att se till att våra entreprenörer levererar det vi betalar för och att de delar vår syn på kvalitet, omtanke, service och trygghet. Vi har lyckats till vissa delar men inte tillräckligt bra för att höja betyget och arbetet med detta fortsätter under kommande år.



I mars började vi planera för en nyproduktion på vår egen tomt i kvarteret Sadelmakaren.
Arbetet har löpt mycket bra och en ny detaljplan kan förhoppningsvis antas innan sommaren 2011.

Underhållet har prioriterats under året. Vi höjde vår ambitionsnivå med 25 % från 2009 och avsatte 32,5 miljoner till underhåll under 2010. Till det kommer investeringar i fastigheterna med 5 miljoner kronor. Trots satsningen har vi inte klarat att minska kostnaderna för vattenskador och akuta reparationer och då de åtgärder som krävs för att få bukt med problemen inte klaras med utrymmet i de årliga hyresförhandlingarna måste vi ta ett helt nytt grepp. Vi kan inte underhålla oss ur behovet utan måste se åtgärderna ur ett investeringsperspektiv.

Planerna för nyproduktion tog ny fart under året. Då det projekt vi ursprungligen hade prioriterat inte vann gehör hos Miljö- och stadsbyggnadsnämnden började vi i mars planera för en nyproduktion på vår egen tomt i kvarteret Sadelmakaren. Arbetet har löpt mycket bra och en ny detaljplan kan förhoppningsvis antas innan sommaren 2011. Enligt våra planer kan vi här bygga parhus i två våningar, flerfamiljshus i fyra till sex våningar och tre punkthus på vardera tolv våningar, totalt drygt 330 lägenheter. Produktionsstart är möjlig i slutet av 2012.

Vi kommer även att delta i exploateringen av Pausparkeringen, kvarteret Fältskären. Kommunens markanvisning möjliggör nyproduktion av ca 60 vanliga lägenheter och ca 30 lägenheter för så kallat trygghetsboende. Produktionen i kvarteret Fältskären beräknas komma igång under 2013.

Vår senaste nyproduktion kvarteret Älgen färdigställdes 2007 och vi har för närvarande drygt 4 800 bostadssökande i vår kö. Det är därför ytterst angeläget att vi åter kommer igång med vårt bostadsbyggande. Utmaningen är att få projekten ekonomiskt försvarbara och att bygga energisnålt med särskild inriktning på god inomhusmiljö. Över hälften av de bostadssökande efterfrågar små lägenheter, tvåor och treor. Ungdomars behov av små lägenheter kan inte tillgodoses genom nyproduktion eftersom dessa lägenheter blir för dyra. Vi tror istället att ett nytillskott av lägenheter skapar flyttkedjor som medför att små befintliga lägenheter som ungdomar kan hyra blir tillgängliga.

Under hösten började vi förbereda oss för de krav den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag ställer på kommunala bostadsbolag från årsskiftet 2011. Redan i oktober låg förslaget till nya ägardirektiv i enlighet med de nya kraven klar. Vi hade ett bra samarbete med ägaren i processen och det faktum att vi var tidigt ute gjorde att vi på ett bra sätt kunde anpassa budget och affärsplan inför 2011. Nya avkastningskrav och borgensavgifter har medfört kraftfulla effektiviseringar och vi måste nu alla fokusera på kostnadsmedvetenhet, lönsamhet och kundnytta. Genom att arbeta med effektiv målstyrning, nedbrutna mål för alla medarbetare och delegerat budgetansvar skall vi lyckas med detta.

Thomas Lundmark
VD



Nya avkastningskrav och borgensavgifter har medfört kraftfulla effektiviseringar och vi måste nu alla fokusera på kostnadsmedvetenhet, lönsamhet och kundnytta.



Jessika Vilhelmsson (M)



STYRELSEN Saknas på bilden gör Stefan Eldh (FP)



Sven-Olov Johansson (C)



Hans Hægermarck (C)



Anneli Karlgren (S)



Jan Petersson (M)



Hans Lövling (S)



Björn Engberg (V)



Nils Forsell (MP)



Lars Landén (KD)

LEDNINGSGRUPPEN



Thomas Lundmark, VD



Ove Sundlin, Förvaltningschef



Anna Karlsson, Ekonomichef

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, organisationsnummer 556054-7050, får härmed avge berättelse över 2010 års verksamhet. Samtliga aktier innehas av Enköpings kommuns moderbolag AB, organisationsnummer 556534-1954 som är helägt av Enköpings kommun.

STYRELSE 2010

Ordinarie ledamöter
Lars-Peter Swärdh, ordförande
Lena Åhlin, vice ordförande
Folke Hægermarck
Mustafa Douglah
Birgitta Persson

Suppleanter
Jessika Vilhelmsson
Sven-Olof Johansson
Per Elfving
Bengt Sjöholm
Björn Engberg

STYRELSE 2011

Ordinarie ledamöter
Hans Hægermarck, ordförande
Hans Lövling, vice ordförande
Jan Petersson
Annelie Karlgren
Lars Landén

Suppleanter
Jessika Vilhelmsson
Sven-Olof Johansson
Stefan Eldh
Björn Engberg
Nils Forssell

REVISORER

Ordinarie
Heléne Ragnarsson, auktoriserad revisor
Hens Lerne, lekmannarevisor

Suppleanter
Peter Alm, auktoriserad revisor
Kurt Johansson

Verkställande direktör
Thomas Lundmark

Ordinarie bolagsstämma hölls 2010-03-31. Styrelsen har hållit sju protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

ANSVARSOMRÅDE

EHB är ett allmännyttigt bostadsbolag som till 100 % ägs av Enköpings kommuns moderbolag AB som i sin tur ägs till 100 % av Enköpings kommun. Bolaget äger och förvaltar 2 569 bostadslägenheter och 32 009 m^2 lokaler.

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

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

ORGANISATION

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

Dagens organisation är från 2009 och består av två delar, en ren kundorienterad del, förvaltningsavdelning och en stödfunktionsdel, ekonomi- och affärsutveckling. Förvaltningsavdelningen består av bovärdar, reparatörer, förvaltare, och säljare, totalt 17 medarbetare. Ekonomi- och affärsutveckling består av två ekonomer, en informatör och en projektledare. Arbetet med affärsutveckling leds av vd. Totalt har bolaget 24 anställda. Bolagets ledningsgrupp består av ekonomichef, förvaltningschef och vd.

Att vara en attraktiv arbetsgivare är viktigt för EHB. Bolaget arbetar aktivt med ständiga förbättringar av arbetsprocesser och arbetsmiljöfrågor prioriteras. Regelbundna arbetsplatsträffar är ett naturligt forum för förbättringsarbete. Trivsel, utveckling och engagemang mäts i årliga personalenkäter.

Vi arbetar för dig som bor hos EHB



REPARATÖRER
Från vänster: Calle Fredenstedt, Marielouis Lindberg, Bosse Wallin, Ahmed Abbas



BOVÄRDAR
Övre raden från vänster: Jesper Karlsson, Joav Ochayon
Nedre raden från vänster: Tommy From, Stig Staf, Tommy Broo



EKONOMER & INFORMATÖR
Lena Lindkvist-Kock, ekonom. Lilian Andersson, ekonom. Christina Håkansson, informatör. Saknas på bilden: Therese Davidsson, projektledare

SÄLJARE
Sabina Kryger Salestedt, Irene Sipola, Mia Blomqvist, Sara Grandin, gruppchef.





FÖRVALTARE
Bert Höglund, förvaltare, Roger Berg, teknisk förvaltare, Therese Axelsson, förvaltare, Mats Evertsson, förvaltare. Saknas på bilden: Eva Thorsell, förvaltningsassistent.

”Personalen har tillsammans tagit fram en EHB-kod som beskriver hur vi skall agera internt, hur vi skall bemöta våra kunder och hur vi skall vårda vårt varumärke.



Enligt ägardirektiven daterade 2005-03-17 skall EHB bl. a.:

Ha ett särskilt ansvar för kommunens ambitioner vad gäller bostadsproduktion inom kommunen. EHB arbetar med en femårsplan för nyproduktion. I planen för 2010 – 2014 finns ca 280 lägenheter.

Tillhandahålla bostäder som tillgodoser de boendes eller bostadssökandes olika krav och förväntningar på standard, utformning, läge, hyresnivå m.m. EHB arbetar med marknadsundersökningar och årliga hyresgästenkäter för att få fram en bra bild av efterfrågan.

Verka för ett attraktivt och tryggt boende med social gemenskap och samverkan med hyresgästerna. Bolaget har regelbundna möten med Hyresgästföreningen centralt och med de lokala hyresgästföreningarna. Under året har ett tiotal trapphusmöten hållits för att engagera hyresgästerna i sitt boende. Under året hölls en utställning om Rombergaprojektet på Rombergagården som visade alternativa lösningar för att främja tryggheten ur ett jämställdhetsperspektiv. Drygt etthundra boende besökte utställningen och många lämnade förslag på förbättringar av den fysiska miljön. Nu vidtar förankringsarbete innan åtgärder inleds.

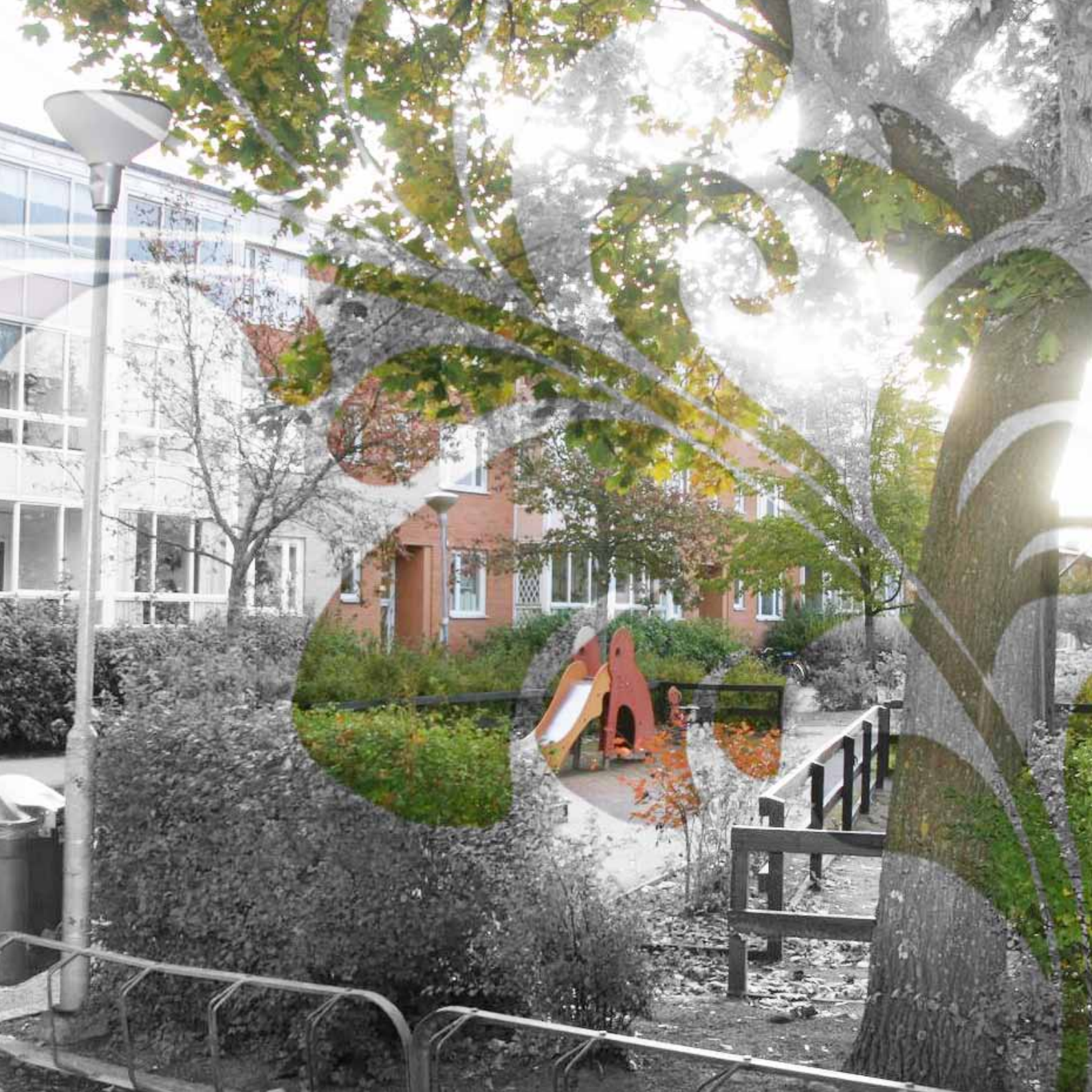
Medverka till att hyresgästerna upplever en positiv inre och yttre miljö som särskilt inbjuder barn, ungdom och äldre till aktiviteter i en grön närmiljö. Hela beståndet har genomgått obligatorisk ventilationskontroll, radonmätning och energideklaration. Ungdomsgården på Romberga upplåts hyresfritt och verksamheten sponsras.

Motverka segregation. Rombergaprojektet för att stärka tryggheten ur ett jämställdhetsperspektiv startade under året och fortsätter under hela 2011. Samarbetet med utbildningsförvaltningen för att erbjuda flyktingar en god boendestart fortgår.

Bygga verksamheten på en miljömässigt hållbar utveckling. Från januari 2009 används endast vindkraftel för all gemensam elförbrukning i fastigheterna. Bolaget arbetar med kort- och långsiktiga mål beträffande el, vatten, värme och källsortering.

Utveckla och använda verksamhetssystem som säkerställer höga krav på etik, kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Ett systematiskt arbetsmiljöarbete har införts. Ständiga förbättringar är företagets kvalitetssystem. Mål finns satta för arbetsförhållande och ledarskap som mäts i personalenkäter. En internkontrollplan är framtagen. Personalen har tillsammans tagit fram en EHB-kod som beskriver hur vi skall agera internt, hur vi skall bemöta våra kunder och hur vi skall vårda vårt varumärke.

Soliditeten bör långsiktigt ligga i intervallet 22–30 %. Årets soliditet ligger på 25,9 procent jämfört med 25,4 år 2009.



”Ständiga förbättringar” är ett förändringsarbete som startade under 2008 och involverar alla medarbetare. Det är en fortlöpande process med syfte är att granska våra interna och externa arbetsprocesser genom att fråga oss om vi gör rätt saker/har kundfokus, om vi har bra arbetsprocesser/verktyg och om vi når uppställda mål.



KUNDFOKUS

Vi har gjort en processöversyn beträffande vårt arbete med omflyttningar för att bättre garantera en smidig omflyttning och tillgodose en relevant information till avflyttande och inflyttande. Översynen är föranledd av dalande betyg för ”lägenhetens skick vid inflyttning” och ”information vid inflyttning” vid senaste hyresgästenkät.

En ny kanal för att ta del av hyresgästernas önskemål och behov är trapphusmöten och ett tiotal sådana har hållits under sommar och höst.

En projektgrupp arbetar med att göra hemsidan mer lättillgänglig och informativ för våra hyresgäster samtidigt som marknadsföringen förstärks.

En genomgång och omförhandling av samtliga kommunala lokalavtal har skett. Den resulterade i en utjämning av hyresnivån mellan hyresobjekten samt en geografisk marknadsanpassning av hyresnivåerna. Vi har i samband med denna omförhandling också reglerat underhållet samt övriga gränsdragningsfrågor.

ARBETSPROCESSER/VERKTYG

Nya webbaserade dokumenthanteringsverktyg och budgetverktyg har införts under året. En internkontrollplan har tagits fram.

MÅL

Alla verksamhetsmål följs upp månadsvis, med undantag för målen i hyresgäst- och personalenkäten som följs upp en gång per år.

TILLGÄNGLIGHET

En tillgänglighetsinventering har genomförts i beståndet under sommaren 2010, den har resulterat i en åtgärdsplan som skall användas vid kommande ombyggnader.

> Inom miljöområdet arbetar vi med mål på kort och lång sikt. Mål är satta för värme, el, vatten och källsortering.

- Utbyggnaden av källsorteringen av sopor är klar i 78,5 procent av bolagets bestånd jämfört med 72 procent 2009.
- Bolaget har från årsskiftet 09/10 gått över till att använda endast vindkraftsel som mot en merkostnad av 0,7 öre/kWh ger ett minskat CO_2 utsläpp med ca 740 ton på årsbasis.
- Arbetet med energideklarationer och OVK-besiktningar är klara i bolagets hela bestånd. Resultat aviseras i respektive fastighet.
- Inom miljöområdet arbetar vi med mål på kort och lång sikt. Mål är satta för värme, el, vatten och källsortering.



Roger Berg, teknisk förvaltare med ansvar för energi och miljöfrågor.

> Totalt har underhålls-åtgärder för 32,5 miljoner utförts under året.

UNDERHÅLL

Under 2010 har EHB inlett en långsiktig satsning på att förnya kall- och varmvattensystem samt varmvattencirkulation i lägenheterna. Ett byte av fastigheternas föråldrade låssystem har påbörjats vilket innebär ett utökat skalskydd genom elektronisk passage. Ytterligare en långsiktig underhållsåtgärd som pågår är byte av ytskikt på fastigheternas yttertak. De befintliga ytskikten är i många fall slitna och i behov av utbyte.

Efter problem under den kalla vintern ifjol har satsningar gjorts på att förbättra inomhusklimatet avseende värme och ventilation i Romberga och på Kryddgården. Totalt har underhållsåtgärder för 32,5 miljoner utförts under året.

LISTA PÅ ÅTGÄRDER:

Vatten och avlopp, ca 3,5 miljoner

Byte inkommande vattenservice: Romberga och Lillsidan
Byte kall- och varmvattenstammar och vvc: Ormvråksgränd 1 – 5, 8 – 10

Klimatskärm, ca 9 miljoner

Omläggning/renovering tak: Torggatan 40, Lågdel Kryddgården,
Hornugglegränd 11 – 17, hus A Ljunggården, Rombergsgatan 40 A,
Rombergsgatan 55 – 59, Sämskarbogatan 39 – 43
Nya takburspråk: Eriksgatan
Ommålning fönster: 25% av Bergvretsgatan
Fasadrenovering: Rombergsgatan 28,39 och 61

Energi, ca 6 miljoner

Tätning lägenheter: 10 st Rävstigen
Installation av ventilerat golv: Ljunggården hus C
Nytt ventilationssystem: 75% av Kryddgården
Närvarostyrd trapphusbelysning: Torggatan 40 – 44, Kryddgårdens garage
Uppgradering värmesystem: hela Romberga
Energideklaration: samtliga fastigheter

Trygghet, 3,5 miljoner

Byte låssystem: Rombergsgatan 42 – 52, Sämskarbogatan 49 – 61
Förstärkt ytterbelysning: Romberga
Byte brandgasluckor: 10 st i Romberga
Uppgradering styrteknik hissar: 3 st Kryddgården, 1 st Ljunggården
Rombergaprojektet: projektering trygghetsåtgärder ur ett jämställdhetsperspektiv

Miljö, ca 3 miljoner

Radonågärder: 18 av totalt 59 lägenheter med förhöjda värden åtgärdade.
Utbyggnad av returmera systemet: Hummelsta 70 lägenheter, kv Älgen 100 lägenheter
Utemiljö: Kryddgården
Nyanläggning: 18 p-platser Lärksoppsgatan

Lägenhetsunderhåll har utförts för 12 405 000 kr vilket motsvarar drygt 72 kr/m^2.
Underhåll i kommunala lokaler har utförts för 875 000 kr vilket motsvarar 36 kr/m^2.

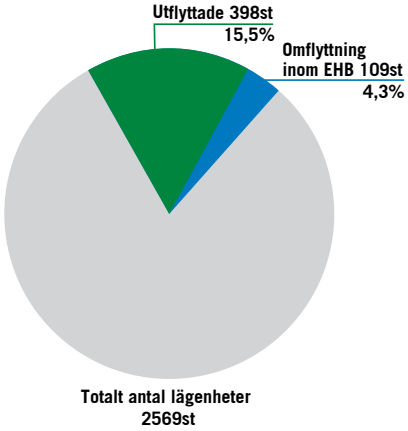


Så här informerar vi våra hyresgäster om vad som åtgärdats på respektive område.

”

Alla alternativ till billigare produktion måste utredas, även möjligheten att bygga om befintliga lokalfastigheter till bostäder.

OMFLYTTNING 2010 TOTALT 20%



VIKTIGAST FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

	2010	2009
1. Trygghet	24 %	23 %
2. Standard	23 %	25 %
3. Prisvärdhet	21 %	22 %
4. Service/bemötande	20 %	17 %
5. Information	12 %	13 %

NYPRODUKTION

I planerna för nyproduktion ligger tre projekt, Gymnastikhuset, Sadelmakaren och Pausparkeringen.

Gymnastikhuset ägs idag av fastighetskontoret. Fastigheten har omfattande renoveringsbehov och fastighetskontoret har aviserat att EHB kan få köpa fastigheten. Det pris på fastigheten som EHB erbjudits måste dock revideras då hänsyn inte är tagna till att fastigheten säljs utan intäkter och till dess nuvarande dåliga skick. Enligt framtagna skisser kan fastigheten byggas om invändigt till sju lägenheter. Exteriört skall fastigheten bevaras i ursprungligt skick. EHB:s planer är nu föremål för en planändring.

Den obebyggda delen av Sadelmakaren är EHB:s egen tomt. Här finns nu färdiga planer för bebyggelse av flerfamiljshus i fyra till sex våningar och tre punkthus i tolv våningar. Även fyra parhus i två våningar finns i planen. Totalt innebär detta ett tillskott med 335 lägenheter. Även här krävs en planändring och samrådsförslaget skall vara klart i december 2010. Går planärendet som på räls kan planen vinna laga kraft hösten 2011.

EHB har fått förfrågan om att delta i projektet Pausparkeringen som skall bebyggas med kommersiella lokaler och lägenheter, såväl bostadsrätter som hyreslägenheter. EHB ser positivt på ett deltagande och har enligt preliminära uppgifter tillgång till en markanvisning på ca 2 000 m^2 vilket skulle kunna innebära i storleksordningen 90 lägenheter. EHB har också tillsammans med tekniska nämnden fått i uppdrag att utreda möjligheten till trygghetsboende i kvarteret.

En förutsättning för nyproduktion är dock att respektive projekt går att producera med lönsamhet. Med dagens nyproduktionskostnad är detta inte möjligt till en rimlig hyresnivå. Alla alternativ till billigare produktion måste utredas, även möjligheten att bygga om befintliga lokalfastigheter till bostäder.

Tre torkrum på Rombergsgatan har byggts om till smålägenheter och inflyttning skedde under senare delen av året.

KUND

En hyresgästenkät, NKI (nöjd kund index), gjordes under oktober. Dels gav de tillfrågade betyg på skötsel, trygghet, service/bemötande, information/kundrelation och standard och dels prioriterade de tillfrågade vad som är viktigast för dem som hyresgäster.

Högst betyg får bemötande 8,4 (8,1 år 2009) på en tiogradig skala. Trygghet får betyget 8,2 (7,9) och information betyget 7,7 (7,6). Låga betyg får skötsel och underhåll 6,5 (6,5). Beträffande skötsel har medvetna satsningar på trapphus, tvättstugor och allmänna utrymmen burit frukt med en förbättring med 0,8 % medan förra vinterns snöröjning drog ner det sammantagna betyget lika mycket.

Hur nöjd man är totalt sett har sjunkit något till 7,6 från 7,9 och synen på hur attraktivt man anser att bostadsområdet är har sjunkit kraftigt till 7,3 från 8,2 2009. Betygen i hyresgästenkäten analyseras och används som underlag för aktivitetsplaner i respektive arbetsgrupp.

SAMHÄLLE

EHB samarbetar med Arbetsförmedlingen för att erbjuda långtidsarbetslösa praktikplatser. Vi har under året haft en person anställd på heltid. Försöket har utfallit mycket väl och fortsätter under 2011.

Under året har samarbetet med utbildningsförvaltningen utvecklats för att hantera introduktionslägenheter för flyktingar. Regelbundna möten hålls och en gemensam arbetsprocess har tagits fram. Idag har bolaget 18 lägenheter som förmedlats i samarbete med utbildningsförvaltningen.

EHB sponsrar verksamheten på ungdomsgården i Romberga med 100 000 kr per år, förutom att lokalen upplåtes hyresfritt, vilket innebär ett totalt bidrag på 465 000 kr. På Rombergagården uppmuntras även föräldrar att delta och målet är att minst 40 procent av besökarna skall vara flickor och att verksamheten skall motverka segregation.

Föreningen ”Hela människan i Enköping” har under året tilldelats bidrag med 225 000 kr för sin verksamhet att driva härbärge för hemlösa.

I mindre skala sponsrar EHB ungdoms- och barnverksamhet. Särskild vikt läggs vid att stödet fördelas rättvist mellan pojkar och flickor. Övrig sponsorverksamhet avvecklas helt.

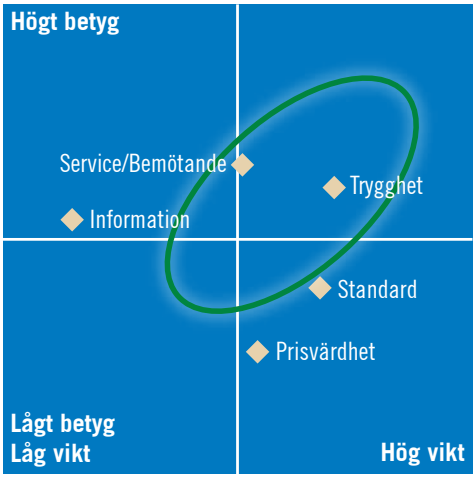


Ahmed Abbas, Jesper Karlsson, Lilian Andersson

Evenemanget ”Kulturer i möte” i skolparken den 5 juni.



Lena Lindkvist-Kock, Therese Axelsson, Christina Håkansson



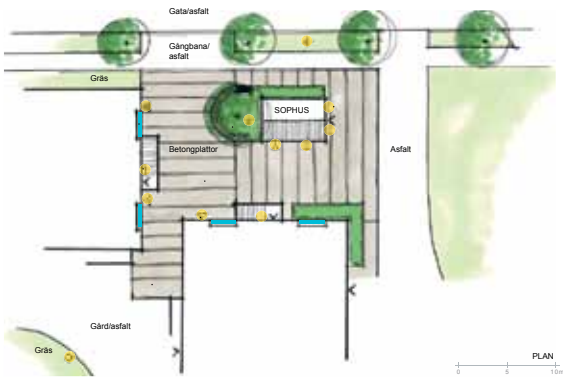
Med hjälp av viktning och medelbetygen på utvalda frågor kan vi plotta en så kallad prioriteringsmatris. Genom att se i vilken av kvadranterna området hamnar kan man se vilket eller vilka områden som bör prioriteras för att öka kundtillfredsställelsen.

Vid årets mätning är det **trygghet** som varit det mest prioriterade området, och liksom vid förra mätningen har det fått högt betyg och är därför i balans. Mellan trygghet och **standard** skilde det en procentenhet i vikt, men desto mer i betyg, vilket har medfört att standard, liksom **prisvärdhet**, hamnat i kvadranten som innebär att frågan bör behandlas för att öka kundnöjdheten. **Information** är fortsatt nedprioriterat respondenterna.



Drygt etthundra boende besökte utställningen på Romberga, som handlade om alternativa lösningar för att främja tryggheten. Många lämnade förslag på förbättringar av den fysiska miljön.





TRYGGHET/TRIVSEL

Vi har under hösten sjösatt ett projekt för att arbeta med trygghetsfrågor ur ett jämställdhetsperspektiv. Länsstyrelsen stödjer projektet med 150 000 kr.

För andra året genomfördes tävlingen ”Snyggaste balkong” som även nu gav stor uppmärksamhet i massmedia.



Balkongvinnarna 2010
Monica och Sten Åke Selhammar, Enköping



Uteplatsvinnarna 2010
Linda Wahlstrand, Daniel Gustavsson, Örsundsbro



Prisutdelning i Skolparken

Från vänster Anna Karlsson, EHB. Uteplatsvinnarna Linda Wahlstrand och Daniel Gustavsson. Jurymedlem Ulla Hellström. Balkongvinnarna Monica och Sten-Åke Selhammar. Längst bak till höger Ove Sundlin, EHB.



Invigning Kryddgården

En ombyggnad av Kryddgårdens innergård genomfördes under våren. En arbetsgrupp med representanter för de boende och personal bestämde utformning och utrustning till gården som invigdes 23 juni.



UTVECKLINGSTENDENSER

Efterfrågan på bolagets lägenheter är fortsatt god, särskilt i centrala lägen och beträffande mindre lägenheter. I EHB:s kö står totalt 4 854 personer (2010-10-14), ett år tidigare var antalet 4 185. Av dem är 14 % boende hos EHB medan 86 % är externa sökande. I kön för +65 står 1 007 personer varav 20 % är boende hos EHB och 80 % är externa sökande.

I kön efterfrågas främst tvåor (33 %) och treor (27 %). 20 % efterfrågar ettor, 14 % fyror och 6 % femmor.

I Enköping fortsätter inflyttningen till kommunen. Enligt Enköpings kommuns prognos beräknas befolkningen öka från ca 39 000 idag till ca 45 000 år 2017. Det ger en ökning på runt 700 pers/år.

Utöver detta kommer Regementet att utöka sin personal med ca 300 officerare och civilanställda från år 2011 till 2015. Under samma period kommer antalet anställda soldater att växa från noll till ca 600. Detta förväntas medföra en kraftigt ökad efterfrågan på framförallt små och billiga lägenheter.

EHB:s roll som attraktiv aktör på bostadsmarknaden är av stor betydelse för Enköpings kommuns fortsatta expansion.



Antal besökare
på www.ehb.se är
ca 20 000 varje månad.

Bostadshyrorna höjdes med 1,98 % från och med 2010-03-01, vilket var väsentligt lägre än de 4,03 % som vi yrkade i hyresförhandlingarna.

En genomgång och omförhandling av samtliga kommunala lokalavtal har skett. Den resulterade i en utjämning av hyresnivån mellan hyresobjekten samt en geografisk marknadsanpassning av hyresnivåerna. Vi har i samband med denna omförhandling också reglerat underhållet samt övriga gränsdragningsfrågor.

Den satsning som gjorts för att sänka intäktsbortfallet för vakanta lägenheter, garage och parkeringsplatser har gett gott resultat och låg för december månad på 0,91 % och för hela 2010 motsvarar det 1,40 %. I kronor räknat betyder det ett bortfall på knappt 2,3 mkr för 2010 jämfört med drygt 4,7 mkr för 2009.

De rörliga räntorna har under första halvåret legat på låga nivåer, den första höjningen med 25 punkter kom i juli. En höjning med 25 punkter skedde i september, en i slutet av oktober och ytterligare en i december. Reporäntan låg vid årsskiftet på 1,25 procent. Tack vare att den första höjningen kom först i kvartal tre slutade räntekostnaderna för fastighetslånen 2,2 mkr under budgeterat belopp.

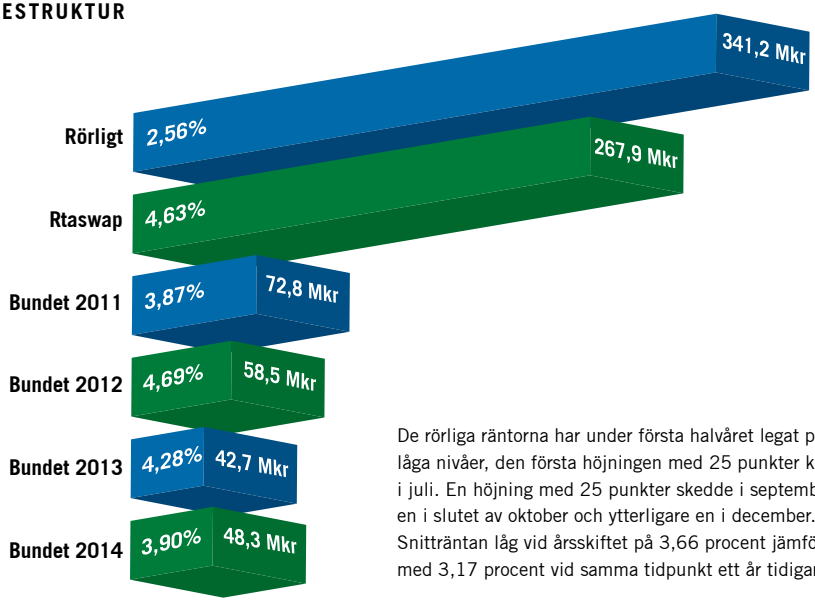
Kostnader för fastighetsskötsel och reparationer överskred budget med drygt 8 mkr, där 3,4 mkr kan hänföras till kostnader för snöröjning utöver den i driftavtalet ingående omfattningen. Övrigt överskridande beror på omfattande vattenskador samt på att reparationer inte utförts av egen personal i den omfattning som budgeterats för.

Resultat efter finansiella poster uppgår till knappt 3,2 mkr vilket är 2,7 mkr lägre än de budgeterade 5,9 mkr. En periodiseringsfond från år 2004 på 1,7 mkr har återförts under 2010 och därmed har bolaget inte längre några periodiseringsfonder i balansräkningen. Ackumulerade överavskrivningar har återförts med drygt 1,4 mkr. Med bokslutsdispositioner ger det ett resultat före skatt på knappt 6,3 mkr och efter skatt på drygt 4,6 mkr, vilket överförs i ny räkning.

Vinstdisposition

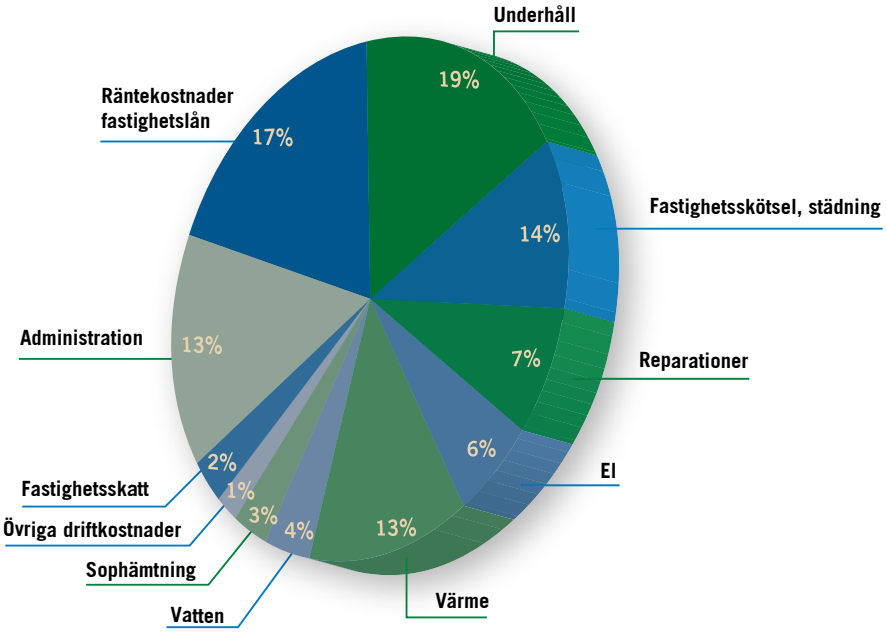
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel 138 039 tkr (varav 4 659 tkr avser årets vinst) överföres i ny räkning.

LÅNESTRUKTUR



De rörliga räntorna har under första halvåret legat på låga nivåer, den första höjningen med 25 punkter kom i juli. En höjning med 25 punkter skedde i september, en i slutet av oktober och ytterligare en i december. Snitträntan låg vid årsskiftet på 3,66 procent jämfört med 3,17 procent vid samma tidpunkt ett år tidigare.

VAD GICK DIN HYRA TILL 2010?



RESULTATRÄKNING

tkr		2010	2009
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	Not 1	201 281	184 646
Övriga förvaltningsintäkter		305	2 908
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	Not 2	-78 491	-71 949
Underhållskostnader		-32 330	-28 899
Fastighetsskatt		-4 018	-4 087
Avskrivningar enl plan	Not 5	-35 242	-34 174
BRUTTORESULTAT		**51 504**	**48 445**
Centrala kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 3, 4	-21 788	-22 594
Avskrivningar enl plan	Not 5	-365	-417
RÖRELSERESULTAT		**29 351**	**25 435**
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter	Not 6	418	536
Räntebidrag		669	1 086
Räntekostnader	Not 7	-27 241	-28 848
RESULTAT EFT. FINANS. POSTER		**3 196**	**-1 792**
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	Not 8	3 168	2 096
Skattekostnad		-33	-26
Skatt på koncernbidrag		-1 673	-80
ÅRETS RESULTAT		**4 659**	**198**

BALANSRÄKNING

tkr		31/12 2010	31/12 2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 159 026	1 187 780
Balanslåneposter	Not 10	4 482	5 483
Inventarier och maskiner	Not 11	574	1 163
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	4 138	7 525
		1 168 220	**1 201 950**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	40	40
Övriga fordringar		69	57
		109	**97**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 734	1 063
Fordringar koncernföretag		26 196	0
Skattefordran		1 689	1 612
Övriga fordringar	Not 14	555	211
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	Not 15	1 480	1 421
Kassa och bank		1 005	7 027
		32 659	**11 334**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 200 988**	**1 213 381**

BALANSRÄKNING

tkr		31/12 2010	31/12 2009
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	Not 16		
Aktiekapital		7 430	7 430
Reservfond inkl. konsolideringsfond		124 125	124 125
		131 555	**131 555**
Fritt eget kapital	Not 16		
Balanserat resultat		133 380	131 789
Periodens resultat		4 659	198
		138 039	**131 987**
Obeskattade reserver	Not 17		
Periodiseringsfond		0	1 714
Avskrivningar utöver plan		56 802	58 256
		56 802	**59 970**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	831 314	841 296
		831 314	**841 296**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 681	14 426
Skulder koncernföretag		5 459	9 841
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	653	622
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 20	25 484	23 683
		43 277	**48 573**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 200 988**	**1 213 381**
Ställda säkerheter	Not 21	31 549	31 549
Ansvarsförbindelser	Not 22	158	105

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 351	25 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	35 608	34 590
Rearesultat vid försäljning och utrang anläggningstillgångar	29	0
	64 988	**60 025**
Erhållen ränta	1 087	1 622
Erlagd ränta	-27 241	-28 848
Betald inkomstskatt	-33	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**38 800**	**32 772**
Förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)	-33 794	4 454
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	1 152	-14 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**6 158**	**22 453**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 119	-41 028
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	213	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 907**	**-41 028**
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	-9 982	14 114
Förändring långfristiga fordringar	-12	3 257
Koncernbidrag	-279	-304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-10 273**	**17 067**
Förändring av likvida medel	**-6 021**	**-1 508**
Likvida medel vid årets början	7 027	8 535
Likvida medel vid årets slut	1 005	7 027
Förändring av likvida medel	**-6 021**	**-1 508**

NOTFÖRTECKNING

NOT 1 – HYRESINTÄKTER

	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	Totalhyra	Totalhyra	Hyresbortfall	Hyresbortfall	Hyra netto	Hyra netto
Bostäder	158 201	152 019	1 642	4 190	156 559	147 829
Lokaler	38 424	40 699	592	5 289	37 832	35 410
Garage & P-platser	4 795	4 413	635	687	4 159	3 726
Övriga enheter	6	6	0	1	6	4
Totalt	**201 425**	**197 138**	**2 869**	**10 167**	**198 556**	**186 970**

	2010	2009
Övriga ersättningar och fakturerade kostnader	3 761	2 827
Boenderabatter	-705	-718
Underhållsrabatter	-37	-45
Övriga rabatter	-294	-1 561
Summa nettohyra	**201 281**	**187 473**

NOT 2 – DRIFTKOSTNADER

	2010	2009
Fastighetsskötsel och städkostnader	22 962	16 912
Reparationer	11 207	12 525
Taxebundna kostnader	21 001	19 672
Uppvärmning	21 890	20 094
Tomträttsavgälder	11	29
Övriga driftkostnader	1 420	2 718
	78 491	**71 949**

NOT 3 – ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2010	2009
För revision	90	87
	90	**87**

NOT 4 – PERSONAL

Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor		2010		2009
Administrativ personal	**Heltid**	**Deltid**	**Heltid**	**Deltid**
Män	6	0	6	0
Kvinnor	9	2	9	2
	15	**2**	**15**	**2**

		2010		2009
Fastighetspersonal	**Heltid**	**Deltid**	**Heltid**	**Deltid**
Män	5	0	5	0
Kvinnor	2	0	2	0
	7	**0**	**7**	**0**

De deltidsanställdas totala arbetstid	2010	2009
Antal årsarbeten	1,55	1,55

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2010	2009
Löner och andra ersättningar	8 235	8 118
Sociala kostnader	2 502	2 362
Pensionskostnader	1 007	828
	11 744	**11 308**

Fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda	2010	2009
Styrelse, vd och ledningspersonal	3 109	3 094
Pensionskostnader vd och ledningspersonal	762	545
Övriga anställda	7 628	7 386
Pensionskostnader övriga	245	283
	11 744	**11 308**

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har 2010 uppgått till 171 dagar. Den totala arbetstiden uppgick till 46 715 timmar.

	1/1-31/12 2010	1/1-31/12 2009
Totalt hela företaget	2,13 %	2,09 %

Avtal om avgångsvederlag

Avtal finns för vd om avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.

NOT 5 – PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

Byggnader och markanläggningar	**2010**	**2009**
Byggnader	30 855	29 827
Markanläggningar	3 387	3 346
	34 242	**33 173**
Bostadslånepost	**1 000**	**1 000**
Inventarier och maskiner	**365**	**417**

NOT 6 – ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER

	2010	**2009**
Räntor likvida medel, utdelning andel HBV	2	2
Räntor på kundfordringar	387	511
Räntor koncernföretag	21	4
Räntor övriga	8	19
	418	**536**

NOT 7 – RÄNTEKOSTNADER

	2010	**2009**
Räntor på fastighetslån	27 093	28 633
Räntor koncernföretag	33	102
Övriga finansiella kostnader	115	113
	27 241	**28 848**

NOT 8 – BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2010	**2009**
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan byggnader	1 454	–
Återförd periodiseringsfond	1 714	2 096
	3 168	**2 096**

NOT 9 – BYGGNADER OCH MARK

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	**2010**	**2009**
Byggnader	1 646 743	1 553 665
Markanläggningar	82 687	82 687
Tomtmark	38 371	38 339
Avgår investeringsbidrag	-108 376	-108 376
	1 659 424	**1 566 315**
Nyanskaffningar under året		
Byggnader	8 273	93 078
Tomtmark	0	32
Investeringsbidrag	-2 785	0
	5 488	**93 110**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 664 912**	**1 659 424**
Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan		
Byggnader	-431 385	-401 557
Markanläggningar	-20 259	-16 914
	-451 644	**-418 471**
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-30 855	-29 827
Markanläggningar	-3 387	-3 346
	-34 242	**-33 173**
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	**-485 886**	**-451 644**
Nedskrivning av byggnader		
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående planmässigt värde		
Byggnader	1 172 776	1 195 358
Markanläggningar	59 040	62 427
Tomtmark	38 371	38 371
Avgår investeringsbidrag	-111 161	-108 376
	1 159 026	**1 187 780**
Taxeringsvärden		
Byggnader	927 475	975 902
Mark	213 964	219 820
	1 141 439	**1 195 722**
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

Under 2010 genomfördes en omfattande genomgång av fastigheterna, vilket ledde till att de totala ytorna minskade och att klassificeringen av bostäder/lokaler justerades och taxeringsvärdena har därmed sänkts.

NOT 10 – BALANSPOSTER – NETTOVÄRDE

	2010	2009
Bostadslånepost	4 482	5 483

NOT 11 – INVENTARIER OCH MASKINER

Anskaffningsvärde	**2010**	**2009**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 625	3 087
Nyanskaffningar under året	18	538
Försäljningar och utrangeringar	-242	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 401**	**3 625**
Planenliga avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 462	-2 047
Periodens avskrivningar	-365	-415
Utgående planenliga avskrivningar	**-2 827**	**-2 462**
Utgående bokfört värde	**574**	**1 163**

NOT 12 – PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATION

	2010	2009
Byggnader	4 138	7 525

NOT 13 – ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2010	2009
Andelar i Husbyggnadsvaror	40	40

NOT 14 – ÖVRIGA FORDRINGAR

	2010	2009
Övriga fordringar	555	211
	555	**211**

NOT 15 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2010	2009
Räntebidrag	86	137
Övriga poster	1 395	1 283
	1 480	**1 421**

NOT 16 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Saldo
Belopp vid årets ingång	7 430	124 125	131 789	198	263 568
Vinstdisposition bolagsstämma			198	-198	0
Lämnat koncernbidrag			-4 687		-4 687
Aktieägartillskott över BR			6 081		6 081
Årets vinst				4 659	4 659
Belopp vid årets utgång	**7 430**	**124 125**	**133 380**	**4 659**	**269 594**

Vi har lämnat koncernbidrag med 6 360 tkr reducerat med beräknad skatteeffekt på 26,3 %, 1 673 tkr

NOT 17 – OBESKATTADE RESERVER

Ackumulerade överavskrivning	**2010**	**2009**
Fastigheter	56 802	58 256
	56 802	**58 256**
Periodiseringsfond		
2004	–	1 714
	0	1 714
Summa obeskattade reserver	**56 802**	**59 970**
Redovisning av uppskjuten skatt		
Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver uppgår till 14 939 tkr.		

NOT 18 – SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

Lån/bindningstid	Lånebelopp tkr	Ränta 20101231	Andel
Lån med rörlig ränta	341 155	2,56%	41%
Swap med räntebindning 1 – 9 år	267 878	4,63%	32%
Lån bundet till år 2011	72 750	3,87%	9%
Lån bundet till år 2012	58 500	4,69%	7%
Lån bundet till år 2013	42 700	4,28%	5%
Lån bundet till år 2014	48 332	3,90%	6%
Totalt	**831 314**	**3,66%**	**100%**

NOT 19 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2010	2009
Skatteskuld	0	26
Övriga kortfristiga skulder	653	596
	653	**622**

NOT 20 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2010	2009
Förskottsbetalda hyror	20 412	15 262
Semesterlöneskuld	692	781
Sociala avgifter	218	245
Upplupna räntor	3 228	3 000
Övrigt	934	4 394
	25 484	**23 683**

NOT 21 – STÄLLDA SÄKERHETER

Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut	2010	2009
Fastighetsinteckningar	31 549	31 549

NOT 22 – ANSVARSFÖRBINDELSER

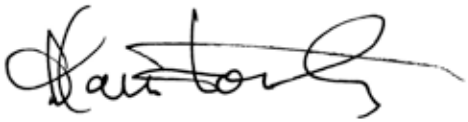
	2010	2009
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	158	105

UNDERSKRIFTER

Enköping den 18 februari 2011



Hans Hægermarck
Ordförande



Hans Lövling
Vice Ordförande



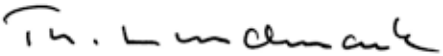
Jan Petersson



Lars Landén



Annelie Karlgren



Thomas Lundmark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 22 februari 2011
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Peter Alm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Enköpings Hyresbostäder

Org nr 556054-7050

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Enköpings Hyresbostäder för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsfulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 22 februari 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Peter Alm
Auktoriserad revisor

Till styrelsen i AB Enköpings Hyresbostäder

Granskningsrapport för år 2010

Jag, av fullmäktige i Enköpings kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Enköping Hyresbostäders (org.nr. 556054-7050) verksamhet för år 2010.

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

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

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

Enköping den 7 mars 2011



Hans Lerne

FASTIGHETSTABELL OMRÅDESVIS (TKR)

Fastighets område	Anskaffnings-värde	Värde minskning	Bokfört rest-värde	Taxerings-värde Totalt	Byggnads värde	Byggnader Bostäder	Byggnader Lokaler
Område 1-2 Lillsidan							
Lillsidan 2:1 m.fl	155 328	57 391	97 936	88 700	72 320	71 000	1 320
Lillsidan 2:2	70 398	41 441	28 957	44 021	37 015	37 000	15
Galgvreten 35:1, 35:2	126 103	49 543	796 560	75 284	62 600	55 000	7 600
Galgvreten 34:1	24 366	20 949	3 417	16 882	14 000	8 400	5 600
Område 3 Romberga							
Romberga 8:1	56 456	27 111	29 345	24 762	20 880	16 600	4 280
Romberga 8:2	72 823	30 087	42 736	39 287	32 212	32 000	212
Romberga 8:3	67 038	30 414	36 623	39 329	32 200	32 200	
Romberga 9:1	57 213	22 093	35 120	24 114	19 985	17 200	2 785
Romberga 9:3	48 343	24 872	23 471	28 039	23 200	23 200	
Romberga 9:4	48 255	20 951	27 304	25 928	21 400	21 400	
Romberga 9:5	54 676	22 739	31 936	31 000	26 000	26 000	
Romberga 10:4	36 199	14 766	21 433	30 434	24 916	24 600	316
Område 4 Centrum							
Galgvreten 4:1	58 531	17 480	41 051	43 236	35 374	35 000	374
Galgvreten 8:1	29 353	9 987	19 366	20 072	16 000	16 000	
Galgvreten 8:2	20 669	5 164	15 505	14 378	12 074	11 800	274
S:t Ilian 11:1	74 639	14 590	60 049	49 200	44 000	44 000	
Galgvreten 38:1	27 460	3 546	23 913	19 135	17 800	17 800	
Område 5 Centrum							
S:t Ilian 10:27, 32:9	24 588	9 045	15 543	18 173	14 200	14 200	
S:t Ilian 31:7	1 904	1 429	475	12 592	9 400	9 400	
S:t Ilian 37:1-2, 35:2	25 127	10 174	14 953	78 648	58 692	58 200	492
Centrum 24:12	7 640	1 581	6 059	9 154	6 924	4 349	2 575
Galgvreten 27:12	8 376	3 240	5 136	10 417	8 400	8 400	
Korsängen 5:4	160 327	33 695	126 632	92 600	73 000	73 000	
Område 6 Ytterområden							
Bergvreten 1:36	20 182	9 495	10 686	29 400	23 800	23 800	
Gånsta 2:2	27 575	12 091	15 484	30 000	24 600	24 600	
Stenvreten 3:38	13 735	2 029	11 706	6 880	5 800	5 800	
Rymningen 8:100, 22:10	6 054	2 647	3 407	8 544	5 702	5 702	
Rymningen 16:5	28 480	5 978	22 502	13 740	8 740	8 740	
Grillby 80:2	7 239	2 822	4 417	6 000	4 786	3 505	1 281
Tillinge-Hummelsta 3:7	18 781	3 982	14 799	7 503	6 000	6 000	
Tillinge-Myrby 3:6	40 920	11 338	29 582	13 193	10 800	10 800	
Område 7 +65-boende							
S:t Ilian 16:6	1 025	362	663	5 929	4 094	4 017	77
Centrum 11:1	163 132	24 193	138 939	145 590	116 800	99 000	17 800
Galgvreten 27:10	138 470	15 148	123 322	39 549	34 035	20 435	13 600
Summa	**1 721 401**	**562 375**	**1 159 026**	**1 141 713**	**927 749**	**869 148**	**58 601**

FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

Bostadslägenheter	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt antal	Total yta m²	Medelhyra kr/m²
Centrum	45	116	70	15	0	246	14 236	974
S:t Ilian	3	51	40	5	1	100	6 413	1 096
Galgvreten	56	123	65	16	3	263	15 324	939
Lillsidan	69	196	162	61	19	507	36 883	876
Romberga	43	196	248	43	1	531	36 255	870
Korsängen	15	98	42	6	0	161	11 289	1 042
Radhus								
Kristinagatan	0	16	12	2	0	30	2 211	1 027
Tärbygatan	0	4	5	7	7	23	2 152	951
Bergvretsgatan	0	9	10	28	22	69	6 312	882
Lärksoppsgatan	0	10	10	28	20	68	6 244	908
Ytterområden								
Hummelsta	2	20	28	18	2	70	5 460	820
Grillby	2	5	7	2	0	16	1 159	706
Örsundsbro	8	24	20	12	4	68	4 918	806
Boende +65								
Kryddgården	34	148	31	0	0	213	12 683	1 028
Ljunggården	3	61	0	0	0	64	4 176	1 025
Malin	27	27	0	0	0	54	2 511	1 021
Blockuthyrning regementet								
Stenvreten	32	0	0	0	0	32	1 152	1 344
Romberga	12	32	10	0	0	54	2 883	860
Totalt	**351**	**1 136**	**760**	**243**	**79**	**2 569**	**172 260**	**927**

Omsorgsboende	Antal lgh	Total yta
Romberga	113	1 729
Lillsidan	51	3 261
S:t Ilian	5	491
Solgården	18	1 425
Kryddgården	30	2 603
Ljunggården	80	4 356
Totalt	**297**	**13 865**

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

FEMÅRSÖVERSIKT

	2010	2009	2008	2007	2006
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	201	185	179	164	161
Driftnetto	69	62	70	53	61
Driftnetto kr/kvm	340	301	335	254	368
Avskrivningar enligt plan	36	35	34	31	30
Resultat efter finansiella poster	3,2	-1,8	0,7	-15,7	0,7
Fastigheter					
Balansomslutning	1 201	1 213	1 216	1 202	1 122
Bokfört värde, Mkr	1 159	1 188	1 128	1 154	1 035
Lägenheter, antal	2 569	2 566	2 565	2 565	2 466
Lägenheter, yta i kvm	172 260	172 156	171 743	171 743	165 549
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, Mkr	311	308	308	309	319
Soliditet, %	25,9	25,4	25,3	25,6	28,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	2,2	2,8	0,4	1,4
Avkastning på justerat eget kapital, %	1,0	neg	0,2	neg	0,2
Skulder till kreditinstitut, Mkr	831	841	827	783	734
Belåningsgrad bokfört värde, %	72	71	73	68	71
Bruttoränta, %	3,3	3,2	4,9	3,9	3,2
Räntebidrag, Mkr	0,7	1,1	1,7	1,6	3,6
Vakansgrad lägenheter, månadssnitt, antal	7	23	29	43	29
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	923	908	886	865	837
Anställda, antal	24	24	23	17	16

Definitioner	
Justerat eget kapital:	Eget kapital och obeskattade reserver enligt balansräkningen minus latent skatt
Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Avkastning på totalt kapital:	Resultat före räntekostnader i procent av balansomslutningen
Avkastning på justerat eget kapital:	Resultat efter finansiella poster enligt resultaträkningen i procent av justerat eget kapital
Belåningsgrad bokfört värde:	Fastighetslån enligt balansräkningen i procent av fastigheternas bokförda värde
Bruttoränta:	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder i procent
Driftnetto:	Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader
Bostadshyra i snitt:	Räkenskapsårets snitthyra för bostäder med hyresjustering per 1 mars
Anställda:	Fast anställda i genomsnitt



SÄLJARE Sabina Kryger Salestedt, Mia Blomqvist, Sara Grandin, Irene Sipola

EHB står för kvalitet, omtanke, service och trygghet
oavsett var i livet du befinner dig.

Rum för livet



AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

www.ehb.se