

[illegible]

”

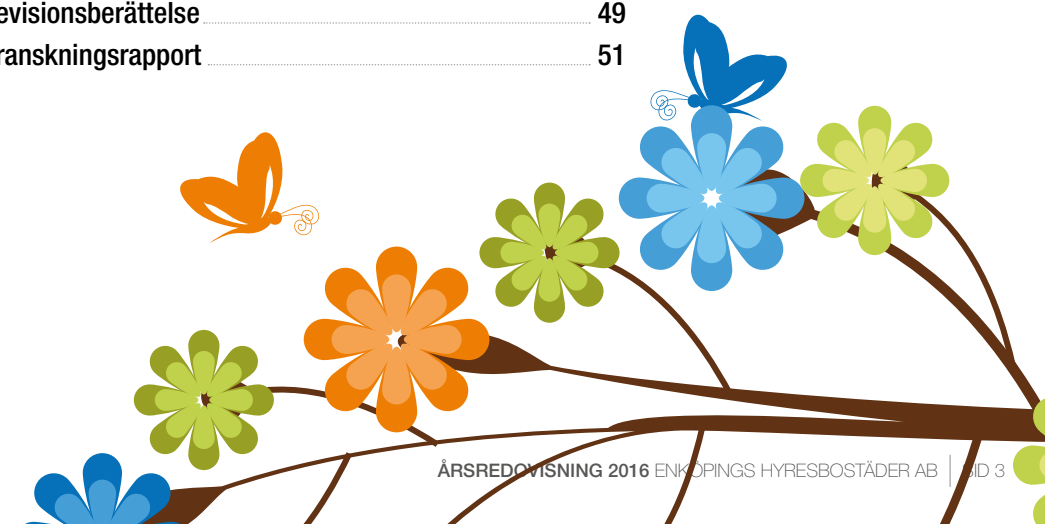
*2016 – året då vi
bestämde oss för att
göra allt lite trevligare
och tryggare, på ett
innovativt sätt!*

Jennie Sahlsten / VD



INNEHÅLL

Året i sammandrag	4
Snabbfakta	6
VD Jennie Sahlsten har ordet	8
Ägardirektiv	10
Organisation	12
Ledningsgrupp	13
Våra ledord	14
Styrelsen	15
Nyproduktion	16
Gemensam bostadsförmedling	18
Miljö och energiarbete	19
Inköp	20
Förvaltning	22
Bosociala samordnare	23
Strategi framåt	24
Partnering	25
Medarbetare	26
Siffror	28
Förvaltningsberättelse	30
Kommentarer till våra siffror	33
Resultaträkning	34
Balansräkning	35
Kassaflödesanalys	37
Redovisningsprinciper och notapparat	38
Noter	40
Fastighetstabell	47
Underskrifter	48
Revisionsberättelse	49
Granskningsrapport	51



ÅRET I SAMMANDRAG

NÖJDARE
KUNDER

HYRESHÖJNING
0%

I PRODUKTION ELLER
PROJEKTERING

440
LÄGENHETER

MINSKADE KOSTNADER
FÖR REPARATIONER MED

11Mkr

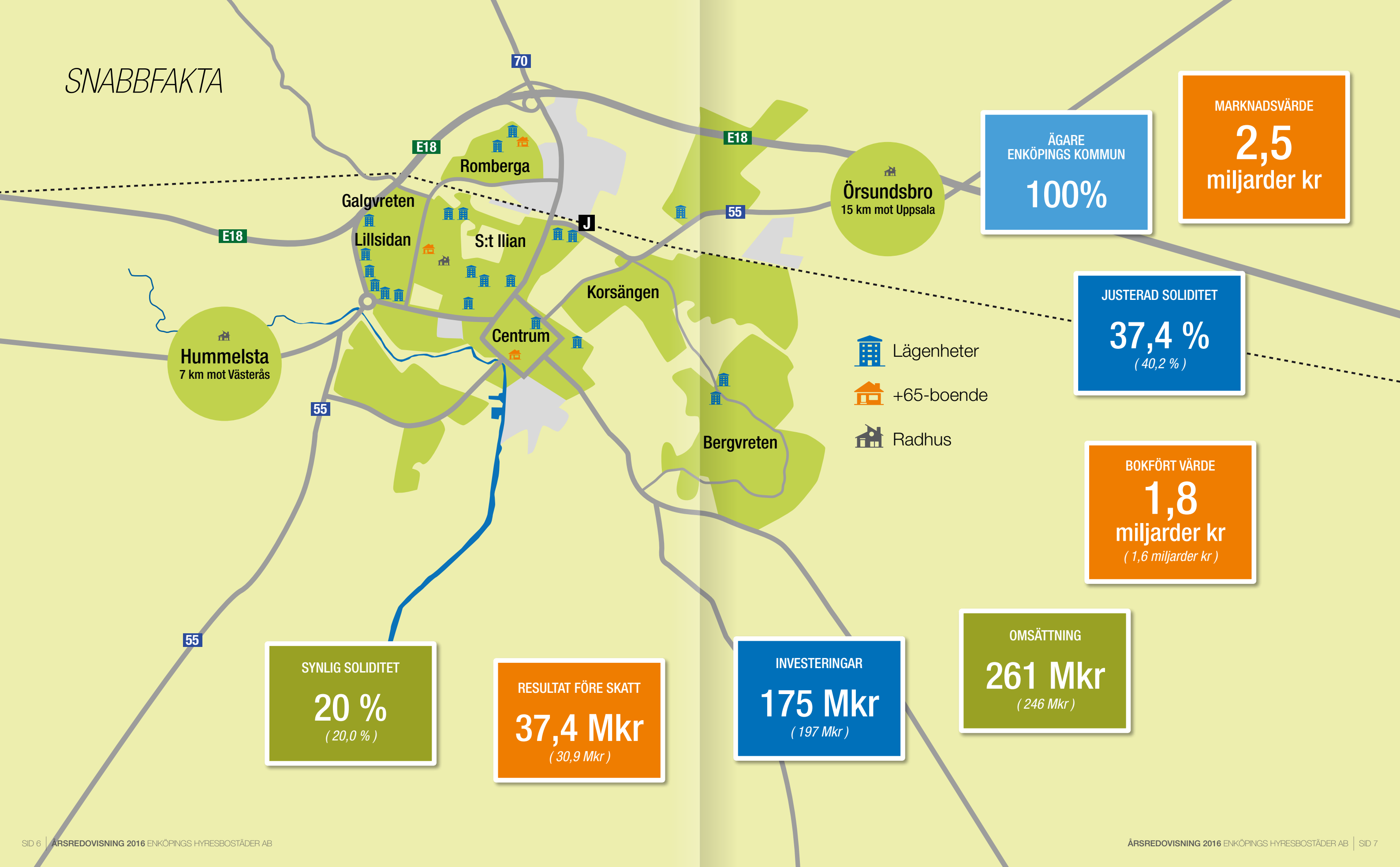
ÅRETS RESULTAT

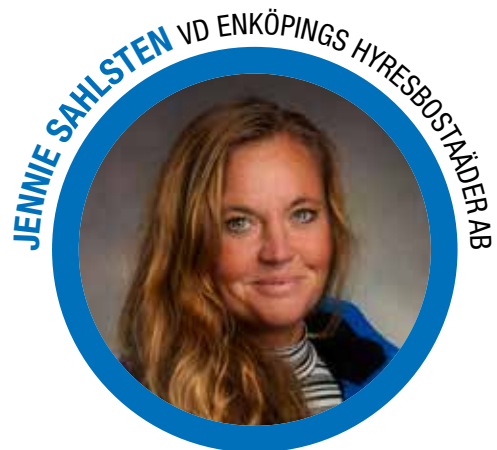
14%
MARGINAL EFTER FINANS

BOINTRODUKTIONER
TILL ALLA NYINFLYTTADE

ANSLUTNA TILL
UPPSALA
BOSTADSFÖRMEDLING

SNABBFAKTA





VI GÖR MER ÄN ATT BYGGA OCH FÖRVALTA BOSTÄDER

EHB är ett allmännyttigt bostadsbolag med Enköpings kommun som ägare. Vi förvaltar idag ca 2 700 bostäder samt 37 000 kvm lokaler och vi ska bygga 100 nya lägenheter varje år. Dessutom ska vi göra en vinst på 10 % vilket gör att vi kan bygga nya bostäder.

Men uppdraget är bredare än att bygga och förvalta bostäder. Vi ska också bidra till Enköpings kommuns utveckling genom att ta ett socialt ansvar. För oss handlar det om flera olika saker.

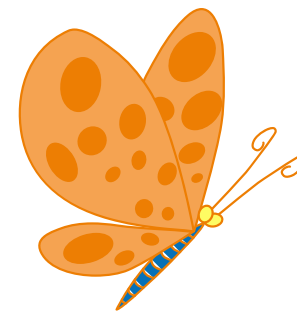
Först och främst ska vi tillhandahålla ett brett utbud av bostäder. Vi bygger idag bland annat bostäder för ungdomar under 28 år, för äldre över 65 år och vi planerar bostäder i olika delar av staden. Olika förutsättningar i form av markpriser och utformningskrav ger olika hyresnivåer.

En annan viktig del i vårt arbete är boinflytande och boendedialog. När vi bygger om, renoverar och energieffektiviserar våra befintliga bostäder sker det i samråd med våra hyresgäster. För oss är det viktigt att lyssna och kunna ta hänsyn till deras åsikter och önskemål innan vi fattar beslut. Vissa åtgärder måste vi som fastighetsägare göra och vissa investeringar är viktiga för framtida driftskostnader. Men

ifråga om standardhöjningar vill vi alltid planera tillsammans med våra hyresgäster. Det är ju faktiskt de som ska betala för och se nyttan av de investeringar vi gör.

Vi ansvarar även för boendemiljön i stort, att den ska vara trygg och trivsamt. Det är något vi ständigt arbetar med, även tillsammans med polis och kommunala förvaltningar i något som vi kallar "Tryggare Enköping". Vi träffas och diskuterar utifrån våra olika erfarenheter och perspektiv med målet att utveckla olika trygghetsskapande åtgärder.

För att ytterligare medverka till att bygga en socialt hållbar stad ställer vi i våra upphandlingar krav på att även våra entreprenörer tar ett socialt ansvar. Det kan handla om att skapa sommarjobb till kommunens ungdomar, praktikplatser till nyanlända eller asylsökande, Det kan också handla om att anordna evenemang för att få kommunens invånare att träffas. Tanken är att alla våra entreprenörer ska kunna bidra utifrån sina olika förutsättningar.



I våra stora ny- och ombyggnationsprojekt arbetar vi i partnering tillsammans med våra entreprenörer för att med allas kompetenser optimera vår produkt. EHB har dessutom tagit plats i de nätverk som arbetar med utvecklingen av detta arbetssätt.

2016 har vi förutom detta höjt resultatet i vår kundmätning, minskat kostnaderna för vattenskadorna med 5 Mkr och levererar en vinst högre än våra ägardirektiv. Med ett stort tack till alla medarbetare för engagemang och fokus på rätt saker går vi in i 2017 med en trygg ekonomi.

Jennie Sahlsten





Ägardirektiv

FÖR AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER (EHB)

1. BOLAGET SOM ORGAN FÖR KOMMUNAL VERKSAMHET

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

2. ÄNDAMÅLET MED BOLAGETS VERKSAMHET

- bolaget ska medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun.

- bidra till att stärka kommunens utveckling genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som arbetar med köp, försäljning, nyproduktion och förädling av sitt fastighetsbestånd, erbjuda de boende ett varierat utbud av bostäder i olika faser i livet.
- bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvarstagande i allt arbete. Bolaget ska arbeta aktivt för att motverka segregering och utanförskap. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ och de boende.
- bolaget ska erbjuda, om kommunen begär det, upp till 5 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. (Nyuthyrning definieras som det antal lägenheter bolaget hyr ut per år).
- under år 2017 kan dock Enköpings kommun begära mer än 5 procent av nyuthyrningen per år.

- samverka med övriga bolag inom kommunkoncernen och kommunens nämnder.
- arbeta med att utveckla nya och förnya befintliga bostadsområden, varvid hållbara lösningar ska väljas och där miljöaspekter beaktas, med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna mark- och bostadsförsörjningsstrategin bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen och att omvandling av lägenheter kan behöva ske.
- verka för värdeskapande samarbeten med andra bolag inom kommunkoncernen.
- bolaget ska hålla sig väl informerade om kommunens situation avseende bostadsbehov, bostadsförmedling och sociala utmaningar.
- bolagets sociala ansvar och etiska regler gäller även för underleverantörer.

3. GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER FÖR VERKSAMHETEN

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

4. EKONOMISKA OCH FINANSIELLA MÅL

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

- Vinstmarginal - Bolaget ska redovisa ett årligt resultat, i förhållande till omsättningen, som överstiger 10 procent.

- Soliditet - ska kortsiktigt inte understiga 15 procent, långsiktigt ska bolagets synliga soliditet uppgå till minst 20 procent.
- Direktavkastning - Bolagets långsiktiga direktavkastning (driftnetto/ marknadsvärdet på fastigheterna), på hela fastighetsinnehavet ska överstiga 5 procent.

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

5. UTDELNINGSPRINCIP

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

6. UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET

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

7. UNDERSTÄLLNINGSPLIKT

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

8. RAPPORTERING TILL ÄGAREN

VD ansvarar för att varje tertial avlägga en likviditetsprognos samt förse moderbolaget med en skuldhangeringsrapport och styrelserapport.

Resultatrapport

Varje tertials utfall och prognos avseende resultat- och balansräkning.

Likviditetsprognos

Varje tertials utfall och prognos avseende betalflöden och saldon.

Investeringsprognos

Pågående och kommande investeringar. Resultatutfall och avvikelser kommenteras.

Skuldhangeringsrapport

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

Resultatuppföljning i form av marknadsvärde mellan verklig portfölj och normportfölj.

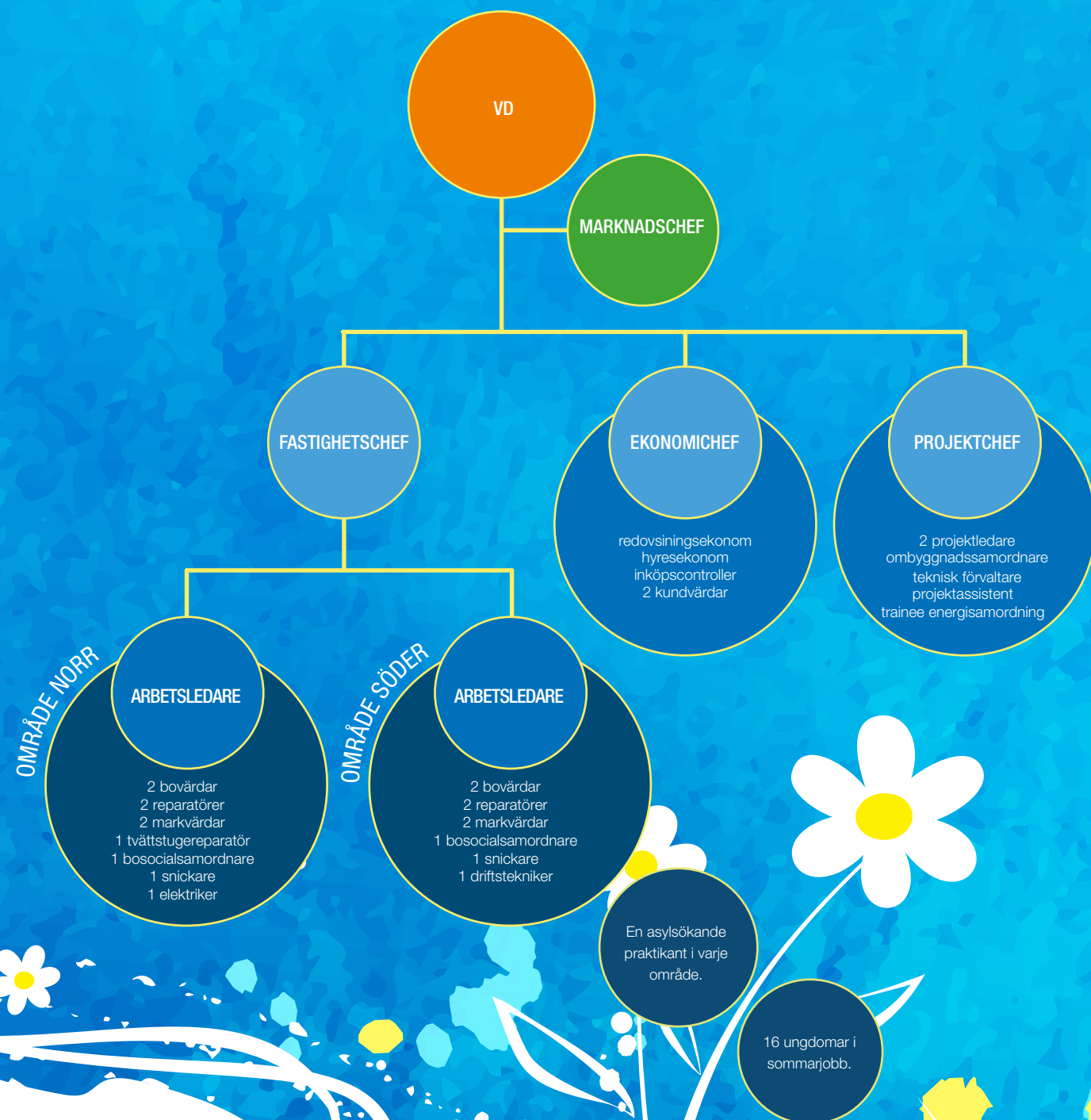
DEFINITIONER

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

Fastställt av kommunfullmäktige (2016-11-14, §216). Ägardirektivet ersätter de nuvarande som fastställdes av fullmäktige 2016-02-08, §17



ORGANISATION



LEDNINGSGRUPP

JENNIE SAHLSTEN VD



Jennie tillträdde som VD 1 juni 2015. Hon är från västkusten och har tidigare arbetat både kommunalt och på entreprenörssidan. Jennie brinner för partnering och lägger mycket tid för att skapa samsyn på marknaden kring detta. När hon inte jobbar är det barnen, resor och utförsäkning som står på schemat.

LISELOTTE TJERNLUND EKONOMICHEF



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

LENA PETTERSSON FASTIGHETSCHEF



Lena har varit på EHB sedan 2013 och är ansvarig för våra fastigheter samt är chef över fastighetspersonal. Lena har en bakgrund från snickeribranchen och brinner extra för att leda och coacha sina medarbetare. Lenas intresse vid sidan av jobbet är familjen och fotbollen där hon varit aktiv i många år, både som spelare och som tränare.

JAN ERIKSSON TF I LEDNINGSGRUPPEN



Janne har varit på EHB sedan 2014. Han ansvarar för att vi uppfyller vårt fastighetsägaransvar inom till exempel brand, värme och ventilation.
(Janne är tillförordnad i ledningsgruppen under Saras Grandins mammaledighet)

EHB ska erbjuda Sveriges mest innovativa, trevliga & trygga boende



SERVICE

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



RESPEKT

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



ANSVAR

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



NYTÄNKANDE

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



ORDINARIE LEDAMÖTER

- 1 Peter Ekström (S), ordförande
- 2 Lars-Peter Swärdh (M), vice ordförande
- 3 Marie Lindeberg (NE)
- 4 Rickard Sköldestig (S)
- 5 Thomas Ekblom (NE)
- 6 Monica Hallgren (C)
- Jessika Roswall (M) (ej med på bilden)

ERSÄTTARE

- 7 Ann Bakas (S)
- 8 Hans Jonsson (S)
- 9 Sven-Olof Johansson (C)
- 10 Christer Nyström (M)
- Björn Engberg (V) (ej med på bilden)

NYPRODUKTION

DET FINNS FLER FÖRDELAR MED ATT BO I HYRESRÄTT

I en hyresrätt får du full koll på ekonomin och slipper oroa dig för att räntan ska gå upp eller att värdet på bostaden ska sjunka. Händer det något ringer du till oss så kommer vi och lagar. Vi klipper gräset, skottar snö och städar trappan, vilket ger dig mer tid att umgås med barnen, spela golf eller den fritidsaktivitet du föredrar.

Kravet från våra ägare är att vi ska bygga ett snitt på 100 lägenheter per år. 132 nya lägenheter i kv Sadelmakaren produceras just nu. De tre husen kommer att vara 13 våningar med utsikt över hela Enköping. Inflyttning sker under första kvartalet 2018.

NYPRODUKTIONSPROJEKT

BAHCO

I husen där Bahco hade sin tillverkning av verktyg ska EHB omvandla industrilokaler till bostäder och den gamla matsalen ska bli en ny förskola i tre plan. Området kommer ge ett tillskott till Enköping med 160 mindre lägenheter. Projektering pågår förfullt och produktionen startar hösten 2017. Inflyttning under 2019.

NYPRODUKTIONSPROJEKT

GYMNASTIKHUSET

I kyrkbacken innan Vårfrukyrkan ligger det gamla gymnastikhuset som kommer byggas om till lokaler/kontor. Intill gymnastikhuset kommer ett nytt hus med 28 nyproducerade lägenheter.

INTERVJU MED LEIF LIND PROJEKTLEDARE



VAD VILL DU LYFTA FRAM SOM DET BÄSTA MED 2016?

Det otroligt spännande projektet med 3 stycken 13 våningshus i Kv Sadelmakakaren och dess speciella arkitektur. Och att vi startat upp omvandlingen av Bahco, ett spännande projekt att få vara en del av. Här bevarar vi områdets speciella karaktär med det nya vi bygger.

VILKA UTMANINGAR SER DU INFÖR 2017?

För mig som är ny i arbetsformen partnering har jag mycket att lära mig. I projekten ser jag det som en utmaning att hålla kostnaderna nere framförallt i ett så speciellt projekt som Bahco.

INTERVJU MED TOM BODIN PROJEKTLEDARE



VILKEN TYP AV PROJEKT ARBETAR DU MED?

Jag arbetar med de projekt som ingår i vår underhållsplan, de mindre projekten. De projekt jag arbetar med enligt plan är både det som förvaltningen ska utföra och de som är inom tekniksidan.

VILKA STORA ARBETEN ÄR DET SOM DU SKA DRIVA UNDER 2017?

De större jobben handlar om nya hissar, takomläggningar främst på Kryddgården och Bergsgatan och en uppgradering av brandskyddet.

VILKA STORA UNDERHÅLLSPROJEKT HAR GENOMFÖRTS UNDER 2016?

Takomläggning, nya låssystem, uteskötsel och lekplatser.

GEMENSAM BOSTADSFÖRMEDLING

Den första juni öppnade en regional bostadsförmedling i Uppsala län, Uppsala bostadsförmedling. Från den dagen flyttades EHB's kö över till den nya förmedlingen.

Att flytta över kön till bostadsförmedlingen har inneburit mycket positivt för våra nuvarande och kommande hyresgäster. Det nya investeringsstödet betalas bara ut om bostäderna förmedlas via en kommunal bostadsförmedling. I och med flytten av kön kan vi därmed ansöka om det nya stödet som betalas ut för att kunna hålla en rimlig hyra vid nyproduktion.

Vi ser också stora fördelar med att människor i regionen kan se lediga bostäder i hela länet och därmed erbjuds ett större utbud.

Vi har minskat kostnaderna för vår köhantering och kan lägga de resurserna på våra hyresgäster istället, genom två nya tjänster – bosociala samordnare. Vi kan genom detta fokusera mer på våra befintliga hyresgäster, proaktivt arbeta med att minska störningar, introducera hyresgäster i hur tvättstugan ska användas och soporna sorteras. Vi finns mer ute i områdena och vi kan arbeta med att minska den oönskade 2a-handsuthyrningen för att skapa fler bostäder som förmedlas korrekt.

INTERVJU MED IRENE SIPOLA KUNDTJÄNST



HUR GICK ÖVERFLYTEN AV KÖN TILL BOSTADSFÖRMEDLINGEN?

Det var en turbulent tid, egentligen hela sommaren och i december. Många tyckte nog att det var en stor förändring så vi fick svara på mycket frågor om varför man skulle börja betala köavgift och fördelarna med att ha en gemensam kö i länet.

VAD HAR SKILLNADEN BLIVIT FÖR EHB?

Vi har fått resurser att arbeta ute bland våra hyresgäster mer nu istället för att hantera kön. Det kommer visa sig ute i våra områden där fler resurser leder till ökad trygghet.

HAR EHB INGET ATT GÖRA MED KÖN LÄNGRE?

Nej inte med själva kön men vi skriver kontrakten, visar lägenheterna och har bointroduktioner efter inflytt.

vårt miljö och energiarbete

MAHDI SHAKALI TRAINEE ENERGISAMORDNARE



Sverige har satt upp två energirelaterade mål om att till år 2020, skall energianvändningen minskas genom energieffektivisering med 20 % jämfört med 2008 och att minst 50 % av energibehovet skall täckas från förnybara källor. Dessa två mål utmanade bostadssektorn att ta ännu större steg inför måluppfyllningen.

EHB som ett bostadbolag hade ju flera utmaningar än de två ovan nämnda målsättningar under år 2016. Ojämn värme i flerbostadshus, hög energi – och elförbrukning i vissa bestånd, värme transmissionsförluster och ventilationsförluster var största energiutmaningarna för EHB ifjol.

EHB antog dessa utmaningar och lyckades att sänka energianvändningen genom att installera STAD ventiler och avgasare, nya värmepumpar – och termostater, förbättrade värmebalansen och injusterade värmesystemet och till och med lyckades att minska elförbrukningen tack vare byte av hiss och ventilationsfläktar.

På vår väg till att bidra till ett hållbart Enköping, finns det ett antal utmaningar framför oss under år 2017, däribland omfattande satsning på att minimera värme -och elbehov, användningen av förnybara energikällor i en betydligt större volym, relativt skarpa föreskrifter gällande energianvändning (BEN) och miljöcertifiering av byggnader.

INKÖP

Inköp är en stabsfunktion och vårt uppdrag, oavsett vilken organisation man tillhör, är att säkra behovet av rätt vara eller tjänst till rätt pris och kvalitet. EHB ska med andra ord sträva efter affärsmässighet, för vår egen men även våra hyresgästers och ägares bästa.

DET SOM SKILJER OSS PÅ EHB MOT DE FLESTA ORGANISATIONER ÄR FÖLJANDE:

Vi är ett offentligt ägt bolag, vilket innebär att när vi handlar upp varor och tjänster ska EUs grundläggande principer följas:

Att behandla leverantörer på ett likvärdigt och icke-diskriminerande sätt. Våra upphandlingar ska genomföras på ett öppet sätt, och i enlighet med principerna om proportionalitet och ömsesidigt erkännande. Vi beaktar även miljöaspekter samt arbetsrättsliga förhållanden.

EHB's verksamhet ska präglas av ett socialt ansvarstagande i allt arbete, och vi vill vara ett värderingsstyrkt företag. Så även inom inköp. Detta innebär att vi i våra upphandlingar strävar efter att även våra leverantörer ska inkludera och inkluderas i detta arbete.



VAD INNEBÄR DET ATT VARA INKÖPSCONTROLLER PÅ EHB?

Jag blir involverad i många frågor eftersom tjänsten är både ett affärstöd och verksamhetsstöd. Jag planerar och genomför upphandlingar och dessutom följer jag upp våra avtal.

VILKEN ÄR DEN ROLIGASTE UPPHANDLINGEN DU GJORT SEDAN DU BÖRJADE?

Vi har gjort en upphandling på snöröjning där vi förändrade vårt sätt att utvärdera mot mer värderingsstyrkt företagande. Det var den första upphandlingen jag arbetat på detta sätt och jag fick verkligen tänka på ett nytt sätt.

VAD TYCKER DU ÄR VIKTIGAST ATT TÄNKA PÅ NÄR MAN GÖR EN UPPHANDLING ENLIGT LOU?

Jag tycker man ska tänka att LOU ger en frihet att faktiskt utvärdera och få entreprenörer som delar vår syn på värderingsstyrkt företagande. Alltså det som är viktigt för oss.

LENA PETTERSSON FASTIGHETSCHEF



JOAKIM ARBETSLEDARE SÖDER



CHRISTER ARBETSLEDARE NORR



FÖRVALTNING

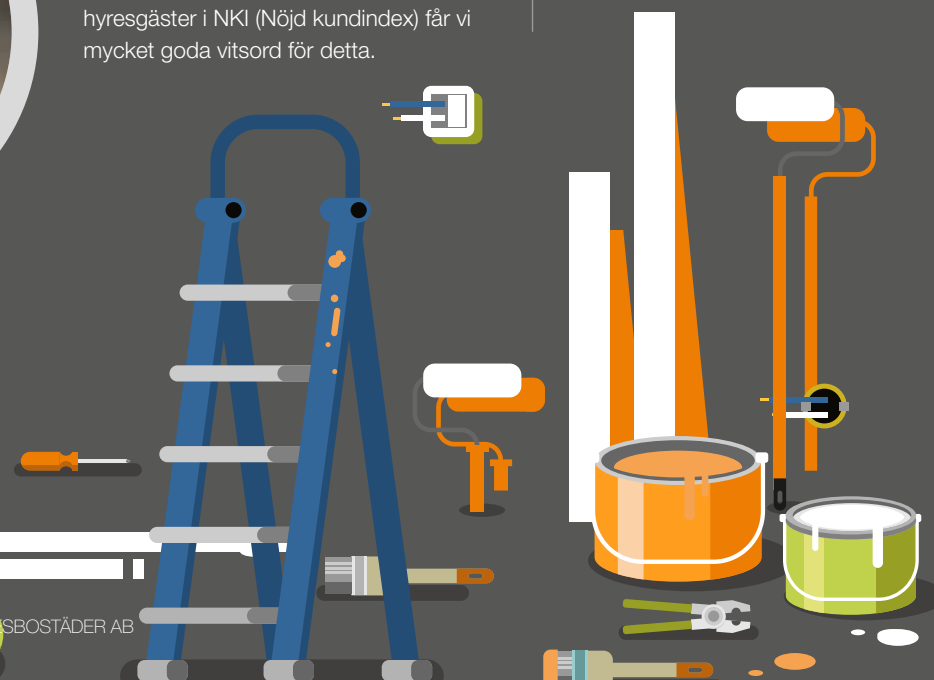
Ett stort ansvar som vi har på förvaltningen är underhållet av våra fastigheter. I år har vi lagt mera pengar på underhåll än vad vi har gjort förut om åren. Det här gör vi för att våra hyresgäster ska få en så bra boendemiljö som möjligt i våra fastigheter.

Självklart kan man inte göra allt som man skulle vilja göra eftersom vi har ett eftersatt underhåll i många fastigheter men i år känner vi att vi är på god väg med det planerade underhållet. Dessutom har vi fått en ökad budget inför 2017 så vi kan fortsätta arbeta med underhållet.

Ett mål för oss på EHB är att vara nära och tillgängliga för våra hyresgäster. Som ett led i detta arbete förändrade vi vårt arbetssätt under 2016. Förvaltningen delades i två grupper - Norr och Söder - med lokalkontor på Lillsidan och Romberga. En arbetsledare finns på varje område, Joakim på söder och Christer på norr. Resultatet blev mycket lyckat, och i undersökningar vi gjort med hyresgäster i NKI (Nöjd kundindex) får vi mycket goda vitsord för detta.

Det fokus våra arbetsledare haft under 2016 har varit att få hela organisationen att se till EHBs och våra hyresgästers bästa oavsett roll inom förvaltningen. Vi hjälper varandra och ser allas problem och möjligheter som de egna. Vi har haft stora utmaningar med bland annat sophantering och användandet av tvättstugor under året, i en omfattning som vi tidigare inte sett. Vi har arbetat med att aktivt informera våra hyresgäster och kommer under 2017 att hitta nya innovativa lösningar på detta problem. Annat som vi kommer arbeta extra mycket med under 2017 är vår utemiljön. Markvärdarna planerar arbetet ihop eftersom vi självklart vill ha lika hög standard på våra grönområden oavsett var man bor.

En annan stor utmaning som är på förvaltningen är att tänka lite mera helhets tänk. Vilket innefattar att alla anställda ska tänka att alla hyresgäster och fastigheter är mina oavsett vad man jobbar med. Det vill säga att alla anställda har ansvar för alla våra lgh ca 3000st och alla som bor där. När vi dit vi vill så kommer hyresgästerna märka av det genom, trivsammare ytermiljö, finns alltid någon att fråga, att man får svar på sina frågor o funderingar att vi alltid har tid för våra hyresgäster.



HANNA AHLIN BOSOCIAL SAMORDNARE



JIMMY DAHLQUIST BOSOCIAL SAMORDNARE



BOSOCIALA SAMORDNARE

Vår närvaro i våra olika bostadsområden runt om i Enköping har under 2016 fått en efterfrågad förstärkning. Utöver de fyra Bovärdarna finns nu även två Bostadssociala samordnare, Hanna Ahlin och Jimmy Dahlquist.

Många Enköpingsbor känner nog igen dem. Efter att tidigare ha arbetat i EHB:s kundtjänst har Hanna och Jimmy nu lämnat sina kontorsplatser för att ute i "verkligheten" arbeta förebyggande med olika problem på hyresgästernas hemmaplan. Hanna med ansvar för EHB:s bostadsområden på söder med fokus Lillsidan. Jimmy har motsvarande roll på norr med fokus Romberg

Det är efter hyresgästernas önskemål om ökad synlighet av personalen ute i områden och ett ökat behov av information till de som flyttar in i en hyresrätt som lett till två nya tjänster, bosociala samordnare. Behovet av information till nyinflyttade kan handla om allt från gemensamma utrymmen, soprum, tvättstugor, trapphus och gårdsmiljöer till det så viktiga ansvaret att sköta den egna bostaden och att till exempel inte störa sina grannar.

– Som Bostadssocial samordnare ansvarar vi även för bointroduktion vid inflyttning, säger Hanna Ahlin. Det är en helt ny uppgift som EHB nu introducerar. Det gör att vi redan från början lär känna den nya hyresgästen och kan då fånga upp olika frågor och har då även möjligheten att förebygga framtida problem.

– Det kan också vara fråga om att på plats kunna ta emot klagomål och på olika sätt skapa förtroende och bidra till ökad trivsel, säger Jimmy Dahlqvist som redan stortrivs med sin nya arbetsuppgift.

Det är så viktigt med det personliga mötet, betonar han. Att inte bara informera genom att skicka ut blanketter, utan att prata med folk öga mot öga, vara lyhörd, lyssna och när så krävs givetvis även agera.

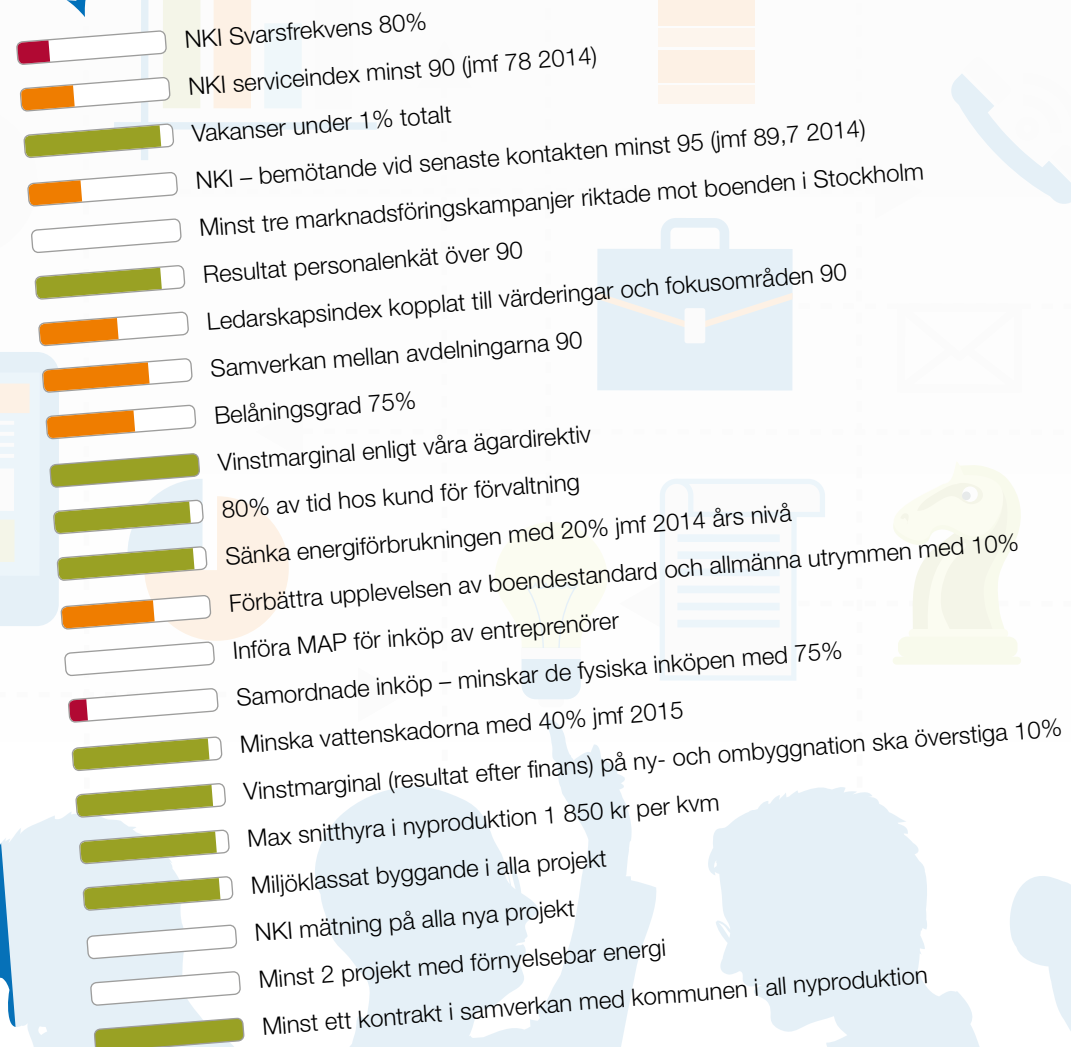
I uppgiften ingår dessutom, bland mycket annat, att tillsammans med Bovärdarna på respektive område ansvara för flytt- och städbesiktning. Även ta hand om behovsbesiktning av till exempel tapeter och golv samt dessutom ta itu med olovlig andrahandsuthyrning.

STRATEGI FRAMÅT

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

Så långt har vi kommit

Uppföljande mål 2016-2019



VÅRT ARBETE MED ATT UTVECKLA PARTNERING PÅ MARKNADEN

I våra projekt arbetar vi i samarbetsformen partnering. Vi utvecklar hela tiden vårt sätt att göra upphandlingar för att kunna skapa det rätta projektet utifrån förutsättningarna och till rätt kostnad. Partnering beskrivs ofta som en form av strukturerad samverkan men begreppet partnering kan emellertid betyda helt olika saker beroende på vem man frågar. Vårt externa arbete under 2016 har därför varit fokuserat på att försöka få en samsyn kring begreppet partnering.



Vi tror på att partnering är ett fantastiskt

arbetssätt för att skapa rätt projekt utifrån varje projekts unika förutsättningar. Partnering är en väldigt bra metod för att skapa samarbete och lärande processer i byggandet och skulle, rätt nyttjat, sänka byggkostnaderna och därmed boendekostnaderna på lång sikt.

Som VD för Enköpings Hyresbostäder sitter jag bland annat med i byggherrarnas arbetsgrupp för att ta fram upphandlingsmallar för partnering. Jag sitter också med i arbetsgruppen för den nya ISO-standard som kommer under våren 2017, ISO 44001, för samverkan i affärsrelationer. Detta är en bit på vägen för att säkerställa att upphandlingen stödjer en ren partneringprocess men också att själva processen säkerställs med en ISO-certifiering.

Vi befinner oss på en marknad där begreppet partnering tolkas på en mängd olika sätt och där den juridiska överenskommelsen har sin grund i rådande regelverk, ABT06 eller AB04. Med en samsyn kring begreppet är jag övertygad om att processen skulle förbättras och att effekten skulle bli positiv på byggpriserna, de skulle sjunka. I begreppet behövs, förutom en beskrivning, en standard för hur påslag, risker, ansvar och självkostnader ska hanteras och beräknas.

Trenden idag är att allt fler beställare försöker driva projekt i samverkan, allra helst i partnering, men att kompetensen kring detta samt uppfattningen om hur det skall vara och genomföras skiljer sig mellan entreprenadföretag och beställare.

Jag anser att dagens otydlighet kring begreppet snarare förstör arbetsformen eftersom det finns en risk att beställare går in i något med en förväntan men med olika upphandlingar får något annat. När vi i partnering gemensamt arbetar fram vårt projekt ska vi som kunder betala för det som projektet faktiskt kostar plus överenskommet påslag. Vi väljer i vår upphandling den entreprenör som visar sig vara bäst på att hjälpa oss med detta. Underentreprenörer och konsulter kommer med i projektet på samma villkor.

Arbetet med dessa typer av mallar ser jag som en start i att skapa bra verktyg för branschen. På längre sikt ser hon att ett gemensamt regelverk vore den visionära lösningen på begreppsförvirringen i branschen. En lösning hon ser skulle kunna vara skapandet av Allmänna Bestämmelser för Partnering, ABP, som i likhet med exempelvis det befintliga Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader, ABT 06, skulle kunna utgöra en gemensam grund för att förenkla och förbättra arbetet när det gäller partnering.

Antal
anställda:

36

Asylsökande
praktikanter:

2

Friskvård:

Bidrag

3000kr
/anställd och år. Utbetalt
46015kr
2016

Sjukfrånvaro:
4,23%

INTERVJU MED LOLA



Lola Moreno-Johansson arbetar som ekonomiassistent och har varit på EHB sedan 2016.

INTERVJU MED ABBAS



Abbas Ahmad arbetar som reparatör och har varit på EHB sedan 2008.

Antal
kvinnor/män:

14/24

MEDARBETARE

Arbetsordrar
gjorda under 2016:

12 998
STYCKEN

Kompetensutveckling:

Under 2016 satsade vi

408 862

KRONOR

på kompetensutveckling
av våra anställda.

Antal
sommarijobbade
ungdomar:

19

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

Jag har haft frihet sedan dag ett att kunna ägna tid till min personliga utveckling bland annat genom att påverka och bestämma de kurserna jag har varit på och genom att ha olika och varierande arbetsuppgifter.

Genom att få gå på utbildningar och kurser så har vi möjlighet till kompetensutveckling. Exempel på det är styr och reglering (vista) som jag gått. Delaktiga är vi när vi har gruppmöten där vi kan ta upp frågor som har med organisationen att göra. Jag känner även att vi har en öppen dialog med ledning där vi kan ta upp olika frågor. Friskvårds pengarna tar jag del av varje år och är aktiv på min fritid.

2016 ARBETADE VI MYCKET FÖR ATT VARA MER TILLGÄNGLIGA FÖR VÅRA HYRESGÄSTER. HUR ARBETAR DU MED DETTA I DITT DAGLIGA ARBETE?

Genom att ibland svara på felanmälningar och hjälpa till i receptionen. När vi delar ut information runt fastigheterna passar jag på och presenterar mig när jag träffar hyresgästerna.

Genom att vara i dialog med hyresgästerna och erbjuda god service.

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

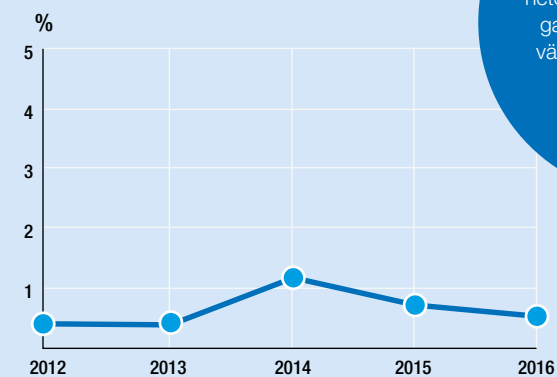
- Genom att sätta mig i hyresgästens situation och tänka hur jag skulle vilja bli behandlad och bemött.
- Genom att lyssna och lämna alla fördomar vid sida om.
- Genom att göra mitt bästa.
- Efter 23 år har jag bytt bransch och tjänst, varje "nytänkande vardag" är välkommen!

Genom att vara uppdaterad om vår arbetsplan och genom att aktivt arbeta med värdeorden. Vi behöver arbeta med dessa dagligen och implementera orden i vår verksamhet.

SIFFROR



HYRESBORTFALL

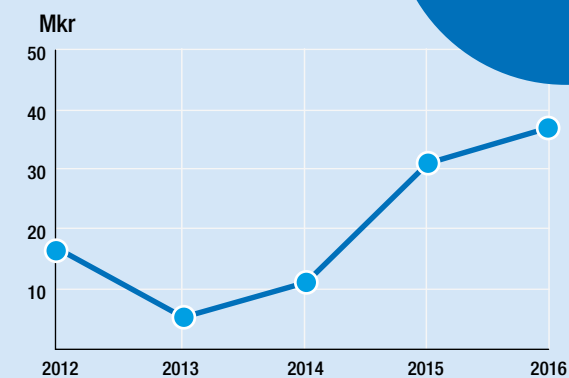


Hyresbortfallet för lägenheter, parkeringsplatser och garage ligger fortfarande väldigt lågt. Resultatet för 2016 är 0,56%



Årets resultat efter finansnetto uppgår till drygt 37 Mkr, pengar som vi återinvesterar i nästa bostadsprojekt. Det är en förbättring med ca 7 Mkr jämfört med 2015.

ÅRETS RESULTAT



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder (org nr 556054-7050), med säte i Enköpings Kommun, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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.

Årsredovisningen är upprättad i svenska tusentals kronor, TSEK.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	261	246	224	216	212
Driftnetto kr/kvm	510	408	389	360	389
Avskrivningar enligt plan	43	36	35	32	33
Resultat efter finansiella poster	37,4	30,9	10,5	6,2	16,8
Fastigheter					
Balansomslutning, Mkr	1 789	1 665	1 480	1 245	1 115
Bokfört värde Fastigheter och mark inklusive pågående, Mkr	1 763	1 632	1 472	1 219	1 075
Lägenheter, antal	2 716	2 716	2 531	2 579	2 553
Lägenheter, yta i kvm	181 904	181 904	173 560	172 053	171 102
Lokaler (inklusive blockförhyrda bostäder), yta i kvm	36 890	36 890	35 891	31 019	31 649
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, Mkr	361	331	305	297	291
Soliditet, %	20,2	19,9	20,6	23,9	26,1
Direktavkastning fastigheter, %	6,26	6,06	7,15	6,76	7,59
Skulder till kreditinstitut, Mkr	1 349	1 258	1 101	870	758
Belåningsgrad bokfört värde, %	77	77	75	81	73
Bruttoränta, %	1,86	2,0	2,8	3,3	3,8
Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser, %	0,57	0,78	1,13	0,45	0,43
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1103	1097	1 025	999	975
Anställda, antal	38	34	27	24	23

DEFINITIONER

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

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSE

AB Enköpings Hyresbostäder (bolaget) är ett allmännyttigt bostadsbolag som äger och förvaltar 2 716 bostadslägenheter på 181 904 kvm samt 4 035 kvm blockförhyrda bostäder och 32 855 kvm lokaler.

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

I början av året genomfördes en omorganisation i syfte att effektivisera ledningsarbetet i bolaget.

Under året beslutade regeringen om ett Investerinsstöd för ny- och ombyggnationer. För att ett bolag ska kunna få stödet måste det ha sin bostadskö via en kommunal bostadsförmedling. Enköpings kommun beslutade att inte starta en egen kö och därmed valde EHB att ansluta sig till den regionala bostadskön i Uppsala från 1 juni 2016. Som en följd av att kön flyttades till Uppsala Bostadsförmedling har bolaget omorganiserat och infört två Bosociala samordnare som arbetar med bointroduktioner och annat förebyggande arbete i våra bostadsområden.

Produktion av 136 lägenheter i projektet Sadelmakaren Etapp 4 som påbörjats under 2016 kommer att fortsätta under 2017-2018. Första inflyttning planeras till januari 2018.

Ombyggnation av Bahcohuset till bland annat ungdomslägenheter och förskola är i projekteringsfasen. Kv Läkaren har under året projekterats men stannat av eftersom kostnaden för att bygga bostäder i huset blir för hög. Huset kommer att projekteras om för att kunna användas som kulturlokaler.

En omfattande renovering av Romberga planeras och upphandling av entreprenör görs i början av 2017. Projektet som bl a kommer innefatta stamrenoveringar och energieffektiviseringsåtgärder beräknas pågå under flera år. Hyresgästerna har bjudits in till en referensgrupp som tillsammans med EHB och entreprenören kommer arbeta fram vilka åtgärder som ska göras, i vilken takt renoveringarna ska utföras o s v.

Ett fortsatt arbete med badrumsrenoveringar och fastighetsunderhåll utifrån bolagets långsiktiga plan pågår löpande.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Under 2016 kommer ett fortsatt arbete med nyproduktionen av tre 13 våningshus i projekt Sadelmakaren, etapp 4 att pågå. Ett fortsatta arbete med badrumsrenoveringar och underhåll av fastigheterna kommer utföras enligt vår långsiktiga plan. Projektering och produktion av projekten Kv Läkaren och Bahco planeras sträcka sig över 2016-2018.

ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Från och med 2014 införs i Sverige ett nytt redovisningsregelverk, K3. AB Enköpings Hyresbostäder redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, det vill säga till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i årsredovisningen men kommer inte att påverka resultaträkningen. Enligt bolagets finanspolicy får 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

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

RÄNTERISK

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

REFINANSIERINGSRISK

För att begränsa refinansieringsrisken skall andelen lån som förfaller till omförhandling under en tolvmånad- ers-period begränsas till 25 procent.

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	204 323
Årets resultat	25 140
Summa	229 463
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
i ny räkning överförs	229 463
Summa	229 463

KOMMENTARER TILL VÅRA SIFFROR



RESULTATRÄKNINGEN

Bolagets resultat efter finansiella poster landade på 37,4 Mkr jämfört med 30,9 2016. En förbättring med 6,5 Mkr.

Bolagets intäkter har ökat med ca 14 mkr vilket framförallt beror på de nya lägenheterna i Sadelmakaren där en succesiv inflyttning gjordes under 2015 och där intäkterna finns med hela året 2016. I övrigt har vi haft mer intäkter för lokaler under året och lägre vakanser för parkeringsplatser där ett arbete för att hyra ut fler platser genomfördes under sommaren och början av hösten.

Driftskostnaderna har minskat med ca 10 Mkr mellan 2015 och 2016 dels eftersom vi börjat få bukt med vattenskadorna och dels eftersom vi kraftigt minskat kostnaderna för inköp av fastighetsskötsel och reparationer tack vara mer egen personal. Samtidigt har kostnaderna för el värme vatten och sopor ökat med 2,6 Mkr mellan åren. 2016 års kostnader för skador landade på 7,5 Mkr att jämföra med 2015 då beloppet var 12,5 Mkr. Minskningen är en följd av arbetet som utförs med badrumsrenoveringar.

Kostnaderna för underhåll 2016 är 32,6 Mkr. Utöver det som syns i årets resultat har 5,5 Mkr av budgeterade 9 Mkr utförts avseende införande av nya låssystem. De flesta av de för året planerade åtgärderna är utförda men viss omprioritering har gjorts då vi behövt lägga mer fokus på brandåtgärder. Fler åtgärder har utförts av egen personal vilket lett till besparingar.

Avskrivningarna har ökat med nästan 8 Mkr från 2015 till 2016 vilket framförallt beror på nya Sadelmakaren som börjat skrivas av.

Bolagets centrala kostnader har ökat med 4 Mkr mellan åren eftersom vi anställt mer personal; en inköpscontroller, två snickare och en elektriker. Sett till bolaget som helhet har ökningen av personalkostnader lett till en minskning av reparations- och fastighetsskötarkostnader med 11 Mkr och i viss mån även sänkt underhållskostnaderna eftersom mer arbeten utförs av egen personal.

Finansiella posterna har ökat med 8 Mkr kopplat till nya lån och en höjd borgensavgift.

BALANSRÄKNINGEN

Bolaget har under året investerat ca 173 Mkr i sina anläggningstillgångar såsom byggnader, inventarier och ny- samt ombyggnationsprojekt, framförallt avses nyproduktionen i Sadel- makaren men 2016 har vi t ex även arbetat med Bahco, Gymnatikhuset och badrumsreno- veringar. Avskrivningar har gjorts med 43 Mkr vilket ger en nettoförändring på 130 Mkr. På skuldsidan har de långfristiga skulderna ökat med 90 Mkr.

Bolagets Egna Kapital ökar med 30 Mkr främst beroende på årets fina resultat men också tack vare att det kommunala moderbolaget lämnat ett ägartillskott på 5 Mkr.

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Saldo
bolagsstämma	7 430	124 125	177 601	21 671	330 827
Vinstdisposition bolagsstämma			21 671	-21 671	0
Aktieägartillskott över BR			5 051		5 051
Årets vinst				25 140	25 140
Belopp vid årets utgång	7 430	124 125	204 323	25 140	361 018

KASSAFLÖDET

Den löpande verksamheten har under 2016 genererat ett positivt kassaflöde på 82 Mkr. Investeringar har gjorts med 173 Mkr vilket delvis har finansierats med en nyupplåning av 90 Mkr. Nettoförändringen för året är 28 Tkr.

RESULTATRÄKNING

Tkr		31/12 2016	31/12 2015
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	Not 1	259 498	243 896
Övriga förvaltningsintäkter		1 271	2 485
		260 769	246 381
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	Not 2	-79 525	-89 170
Underhållskostnader		-32 612	-34 143
Fastighetsskatt		-4 214	-4 532
Avskrivningar enl plan	Not 7	-43 159	-35 604
Nedskrivningar		-946	-1 393
BRUTTORESULTAT		100 314	81 540
Centrala kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 3, 4, 5	-35 991	-31 924
Avskrivningar enl plan	Not 7	-275	-293
RÖRELSERESULTAT		64 047	49 322
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter	Not 8	286	422
Räntekostnader	Not 9	-26 936	-18 836
RESULTAT EFT. FINANS. POSTER		37 397	30 908
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	Not 10	-5 150	-3 800
Skatte på årets resultat	Not 11	-7 107	-5 437
ÅRETS RESULTAT		25 140	21 671

BALANSRÄKNING

Tkr		31/12 2016	31/12 2015
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	1 504 249	1 117 131
Inventarier och maskiner	Not 13	750	778
Pågående ny- och ombyggnation	Not 14	258 168	514 145
		1 763 167	1 632 054
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 15	40	40
		40	40
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 865	2 772
Fordringar koncernföretag		19 358	26 606
Skattefordran		-	-
Övriga fordringar		3 086	2 056
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		1 092	688
Kassa och bank		327	300
		25 729	32 423
SUMMA TILLGÅNGAR		1 788 935	1 664 516

Tkr		31/12 2016	31/12 2015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 430	7 430
Reservfond		124 125	124 125
		131 555	131 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		204 323	177 601
Periodens resultat		25 140	21 671
		229 463	199 273
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	Not 16	4 536	3 320
		4 536	3 320
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 349 023	1 258 498
		1 349 023	1 258 498
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 927	29 377
Skulder koncernföretag		8 906	6 790
Skatteskulder		4 280	1 891
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 265	1 218
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 19	29 980	32 594
		74 358	71 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 788 935	1 664 516

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	64 047	49 322
Avskrivningar och nedskrivningar	44 380	37 290
	108 427	86 612
Erhållen ränta	286	422
Erlagd ränta	-29 897	-27 170
Betald inkomstskatt	-4 004	-375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 813	59 490
Förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)	6 721	-27 843
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	600	-1 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 134	30 086
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-172 533	-188 735
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172 533	-188 735
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	90 526	157 601
Koncernbidrag	-100	-117
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	90 427	157 601
Förändring av likvida medel	28	-1 163
Likvida medel vid årets början	300	1 463
Likvida medel vid årets slut	327	300
Förändring av likvida medel	28	-1 163

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTAPPARAT

REDOVISNINGSPRINCIPER

Enköpings Hyresbostäder ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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.

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

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

Följande avskrivningsregler tillämpas:

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

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

NEDSKRIVNINGAR FASTIGHETER

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

ANDRA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andelar i dotterföretag, värdepapperinnehav, kortfristiga placeringar, kundfordringar, likvida medel, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Finansiella instument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak.

Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicyen.

FORDRINGAR

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

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

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Försäljning till koncernföretag har skett med 43 724 tkr. Inköp från koncernföretag har skett med 38 894 tkr.

Moderbolaget är Enköpings Kommuns Moderbolag AB, organisationsnummer: 556534-1954 med säte i Enköping.

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.

NOTER

Not 1 - HYRESINTÄKTER

		Totalhyra	Hyresbortfall	Hyra netto
Bostäder	2016	206 525	954	205 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2015	194 176	942	193 235
Lokaler	2016	47 370	185	47 185
	2015	44 450	189	44 261
Garage & P-platser	2016	6 692	362	6 330
	2015	6 694	810	5 883
Totalt	2016	260 587	1 502	259 085
	2015	245 320	1 941	243 379
Övriga ersättningar och fakturerade kostnader	2016			1 804
	2015			2 073
Boenderabatter	2016			-565
	2015			-588
Underhållsrabatter	2016			-18
	2015			-20
Övriga rabatter	2016			-807
	2015			-949
Summa nettohyra	2016			259 498
	2015			243 896
Löptider hyreskontrakt				
Förfaller inom ett år				251 421
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år				23 430
Förfaller till betalning senare än fem år				23 672

Not 2 - DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetsskötsel och städkostnader	10 004	10 906
Reparationer	15 425	25 946
Taxebundna kostnader	23 106	21 702
Uppvärmning	26 704	25 491
Övriga driftkostnader	4 287	5 125
	79 525	89 170

Not 3 - KONCERNFÖRETAG

Inköp & försäljning mellan koncernföretag	2016	2015
Inköp	33 882	33 306
Försäljning	48 218	47 209
Ränteintäkter		
Räntekostnader	4 726	2 480

Not 4 - ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2016	2015
För revision	765	360
	765	360

Not 5 - OPERATIONELL LEASING

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	2016	2015
Förfaller till betalning inom ett år	837	691
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	1 086	574
	1 922	1 265
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 078	856

Not 6 - PERSONAL

<i>Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor</i>	2016	2015
Kvinnor	14	14
Män	24	20
	38	34
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Löner, andra ersättningar	14 998	12 634
Sociala kostnader	4 859	3 934
Pensionskostnader	1 287	1 227
	21 144	17 795
<i>Fördelat mellan ledningspersonal och sociala kostnader och övriga anställda</i>		
Lön styrelse, VD och ledningspersonal	3 073	3 311
Sociala kostnader styrelse, VD och ledningspersonal	1 092	1 040
Pensionskostnader VD och ledningspersonal	856	839
Lön övriga anställda	11 562	9 323
Sociala kostnader övriga anställda	3 488	2 894
Pensionskostnader övriga anställda	430	388
	20 501	17 795
<i>Avgångsvederlag</i>		
Enligt avtal har bolagets VD rätt till 18 månaders avgångsvederlag.		

Not 7 - PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

<i>Byggnader och mark</i>	2016	2015
Byggnader	40 402	32 848
Markanläggningar	2 756	2 756
	43 159	35 604
<i>Inventarier, maskiner och sociala kostnader</i>		
Inventarier och maskiner	276	296
	276	296

Not 8 - ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER

	2016	2015
Räntor likvida medel, utdelning andel HBV	0	2
Räntor på kundfordringar	283	406
Räntor koncernföretag	-	-
Räntor övriga	3	12
	286	420

Not 9 - RÄNTEKOSTNADER

	2016	2015
Räntor på fastighetslån	25 140	24 674
Balanserade räntor för ny- och ombyggnationer	-2 960	-8 334
Räntor koncernföretag	-	4
Borgensavgifter	4 726	2 480
Övriga finansiella kostnader	30	12
	26 936	18 836

Not 10 - BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2015	2014
Lämnat koncernbidrag	5 150	3 800

Not 11 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2016	2015
Aktuell skatt	-5 891	-3 832
Uppskjuten skatt	-1 216	-1 605
Skatt på årets resultat	-7 107	-5 437
Redovisat resultat före skatt	37 397	30 908
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-8 227	-6 800
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13	-13
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	2
Skatt hänförlig till tidigare år redovisade resultat	0	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	1 216	2 142
Skatt hänförlig till koncernbidrag	1 133	836
Skatt hänförlig till underskott från föregående år	-	-
Redovisad skattekostnad	-5 891	-3 832

Not 12 - BYGGNADER OCH MARK

Ingående ack anskaffningsvärden	2016	2015
Byggnader	1 833 969	1 796 715
Markanläggningar	82 687	82 687
Tomtmark	38 371	38 371
Avgår investeringsbidrag	-111 161	-111 161
	1 843 866	1 806 612
Nyanskaffningar under åretoch sociala kostnader		
Byggnader	431 222	39 747
	431 222	39 747
Utrangerat under året		
Byggnader	-22 962	-2 492
	-22 962	-2 492
Utgående ack anskaffningsvärden	2 252 126	1 843 866
Ingående ack avskrivningar enl plan		
Byggnader	-654 530	-622 782
Markanläggningar	-52 205	-49 449
	-706 735	-672 230
Årets avskrivningar enl plan		
Byggnader	-40 402	-32 848
(Varav justering för K3)		
Markanläggningar	-2 756	-2 756
	-43 159	-35 604
Utrangerat under året		
Byggnader	22 016	1 099
	22 016	1 099
Utgående ack avskrivningar enl plan	-727 877	-706 735
Nedskrivning av byggnader		
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående planmässigt värde		
Byggnader	1 549 313	1 159 439
Markanläggningar	27 726	30 482
Tomtmark	38 371	38 371
Avgår investeringsbidrag	-111 161	-111 161
	1 504 249	1 117 131
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 434 158	1 269 522
Mark	405 946	319 758
	1 840 104	1 589 280
Brandförsäkringsvärde		
	Fullvärde	Fullvärde

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 2016 har en värdering gjords av en extern part avseende 5 fastigheter och i övrigt har bolagets direktavkastningskrav använts i Datcha. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och faktiska drift- och underhållskostnader. I 2015 års värdering användes schabloner för drift- och underhållskostnaderna.

Beräknat marknadsvärde, förvaltnings-fastigheter	
2016	2015
2 518 617	2 525 563

Not 13 - INVENTARIER OCH MASKINER

Anskaffningsvärde	2016	2015
Ingående ack anskaffningsvärde	3 466	3 306
Nyanskaffningar under året	247	160
Försäljningar och utrangeringar		
Utgående ack anskaffningsvärde	3 713	3 466
Planenliga avskrivningar		
Ingående ack avskrivningar	-2 688	-2 396
Periodens avskrivningar	-276	-292
Utgående planenliga avskrivningar	-2 964	-2 688
Utgående bokfört värde	750	778

Not 14 - PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATION	2016	2015
Pågående nybyggnad	185 743	367 831
Pågående om- & tillbyggnad	72 425	146 313
	258 168	514 145

Not 15 - ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2016	2015
Andelar i Husbyggnadsvaror	40	40
	40	40

Not 16 - AVSÄTTNINGAR	2016	2015
Avsättning för uppskjuten skatt	4 536	3 320
	4 536	3 320

Not 17 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Vid bokslutstillfället innehåll derivatportföljen ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas. Volymen löpande räntaswappar uppgick vid årsskiftet till 667 110 Tkr. Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -63 315 Tkr.

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid i tkr.

Lån/bindningstid	Lånebelopp	Ränta 2016-12-31	Andel
Lån med rörlig ränta och med kapitalbindning 1-5 år	361 923	-0,09%	27%
Swap med räntebindning 2 - 9 år	667 100	3,27%	49%
Lån bundet till år 2020	170 000	1,88%	13%
Lån bundet till år 2023	150 000	1,47%	11%
Totalt	1 349 023	1,95 %	100%

Förfallostruktur

Kortfristig del av långfristiga skulder	427 023
Långfristig del av långfristiga skulder	922 000
Totalt	1 349 023

Not 18 - ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2016	2015
Övriga kortfristiga skulder	1 265	1 218
	1 265	1 218

Not 19 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016	2015
Förskottsbetalda hyror	19 513	24 032
Semesterlöneskuld	1 419	994
Sociala avgifter	446	659
Upplupna räntor	3 384	3 546
Övrigt	5 219	3 364
	29 980	32 594

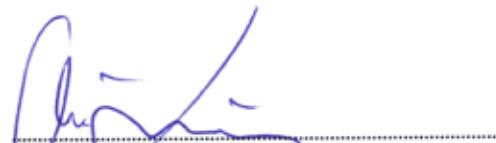
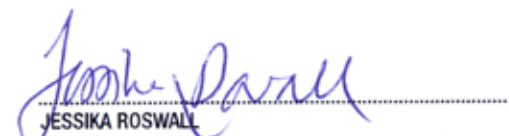
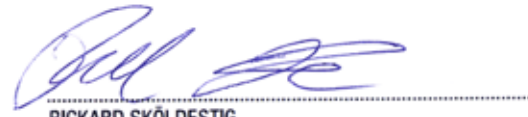
Not 20 - EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2016	2015
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	246	166

FASTIGHETSTABELL OMRÅDESVIS (TKR)

Fastighetsområde	Anskaffningsvärde	Av- & nedskrivning	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde
Område 1-2 Lillsidan				
Lillsidan 2:1 m.fl	177 834	59 048	118 786	128 318
Lillsidan 2:2	59 576	23 507	36 069	59 141
Galgvreten 35:1, 35:2	130 163	56 541	73 621	77 530
Galgvreten 34:1	18 737	10 412	8 325	23 703
Område 3 Romberga				
Romberga 8:1	68 606	28 423	40 183	32 436
Romberga 8:2	67 577	32 149	35 428	53 928
Romberga 8:3	62 253	30 338	31 915	52 951
Romberga 9:1	48 982	20 658	28 324	21 652
Romberga 9:3	44 899	21 696	23 202	36 204
Romberga 9:4	41 364	17 872	23 492	33 861
Romberga 9:5	47 901	21 799	26 101	42 146
Romberga 10:4	39 983	15 765	24 218	38 801
Område 4				
Galgvreten 4:1	59 972	29 119	30 852	62 591
Galgvreten 8:1	30 054	15 341	14 712	30 768
Galgvreten 8:2	20 832	8 744	12 088	20 199
S:t Ilian 11:1	65 652	12 506	53 147	73 387
Galgvreten 38:1	28 968	4 608	24 360	
Område 5 Centrum				
S:t Ilian 10:27, 32:9	22 325	9 721	12 603	24 280
S:t Ilian 31:7	2 205	1 527	678	18 000
S:t Ilian 37:1-2, 35:2	27 129	13 724	13 405	119 329
Centrum 24:12	12 238	2 987	9 251	12 146
Galgvreten 27:12	8 730	5 144	3 586	15 964
Korsängen 4:1	27 999	1 665	26 334	13 424
Korsängen 5:4	565 334	85 598	479 736	396 517
Område 6 Ytterområden				
Bergvreten 1:36	27 662	12 774	14 888	48 833
Gånsta 2:2	28 620	17 369	11 250	50 480
Stenvreten 3:38	37 452	6 036	31 416	25 449
Rymningen 8:100, 22:10	6 054	4 051	2 002	9 578
Rymningen 16:5	28 480	14 224	14 256	18 524
Tillinge-Hummelsta 3:7	18 781	9 525	9 256	9 761
Tillinge-Myrby 3:15	38 372	17 782	20 590	16 007
Område 7 + 65-boende				
S:t Ilian 16:6	1 210	268	942	4 997
Centrum 11:1	159 472	34 857	124 615	202 830
Galgvreten 27:10	152 036	27 421	124 615	66 369
Summa	2 177 450	673 201	1 504 249	1 840 104

UNDERSKRIFTER


JENNIE SAHLSTEN, VD
PETER EKSTÖM, STYRELSEORDFÖRANDE
LARS-PETER SWÄRDH
MARIE LINDEBERG
JESSIKA ROSWALL
RICKARD SKÖLDESTIG
THOMAS EKBLOM
MONICA HALLGREN

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2017 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


PETER ALM LINDSTRÖM

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 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. 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 2016 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 30 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder

Granskningsrapport för år 2016

Vi har granskat Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäders (org.nr 556054-7050) verksamhet för år 2016.

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 bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen 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.

Som ett led i vår granskning av bolaget har på vårt uppdrag en fördjupad granskning gjorts. Granskningen har utförts av PwC och har redovisats i en rapport som lämnats till bolagets styrelse.

Granskningen visar att bolaget arbetar enligt de direktiv som är uppställda i kommunfullmäktige. Ägarstyrningen fungerar väl.

Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Enköping den 4 april 2017



Bengt-Åke Gelin

Lekmannarevisor



Tony Forsberg

Lekmannarevisor





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

