

Årsredovisning 08

Rum för livet

EH3
AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER



Affärsidé	3	Fastighetstabell områdesvis	21
VD har ordet	4	Underskrifter	22
Förvaltningsberättelse	6	Revisionsberättelse	23
Resultaträkning	10	Lekmannarevisorns granskningsrapport	24
Balansräkning	11	Fastighetsbeståndet i siffror	25
Kassaflödesanalys	13	Femårsöversikt	26
Notförteckning	14		

AB Enköpings Hyresbostäder ägs till 100 % av Enköpings kommun.
Bolaget äger och förvaltar 2 565 bostadslägenheter och 36 770 m² lokaler.

Affärsidé

EHB skall:

Äga, förvalta och hyra ut attraktiva, trygga och prisvärda bostäder i Enköpings kommun.

Ha ett varierat fastighetsbestånd som genom effektiv och bra service främjar goda och långsiktiga hyresgästrelationer.

Genom långsiktighet i agerandet skapa en fastighetsförvaltning som är framsynt och flexibel samt styrs av kundernas behov och prioriteringar. Genom fokus på ständiga förbättringar, vara ett attraktivt bostadsbolag för såväl kunder som medarbetare.





VD har ordet

Under året sammanfattade vi hur EHB ska leva upp till de direktiv bolaget har från sina ägare i fyra ord: kvalitet, omtanke, service och trygghet. De orden beskriver samtidigt hur vi på bästa sätt ska möta våra kunder men också hur vi vill att de anställda ska uppleva bolaget.

Som ny VD för bolaget sedan den 5 maj såg jag som min första uppgift att starta en process där hela bolaget fokuserar på hur vi i vårt arbete på bästa sätt ska leva upp till de krav och förväntningar som ställs på bolaget från olika håll.

Vi har flera viktiga målgrupper i vårt arbete men gemensamt för dem alla är just att de har rätt att begära att vi ska hålla hög kvalitet, visa omtanke, ge god service och förmedla trygghet.

KVALITET

I begreppet kvalitet ingår både att vara en attraktiv arbetsgivare för anställda och att genom hög kompetens hos de anställda ge hyresgästerna god kvalitet i boendet.

"Ständiga förbättringar" är ett förändringsarbete bland alla anställda som pågått under hela hösten. Syftet är att granska våra interna och externa arbetsprocesser genom att fråga oss om vi gör rätt saker, om vi har kundfokus, om vi har rätt verktyg och om vi når uppställda mål.

Kvitto på hur vi lyckas och underlag för förbättringar får vi i våra årliga kund- och personalenkäter.

OMTANKE

Vi visar hyresgästen/kunden omtanke genom att lyssna på dem och ta till oss de synpunkter, positiva eller negativa, som vi får.

En kundenkät till alla EHB:s hyresgäster genomfördes under november. För bolaget är denna en viktig input i förändringsarbetet och i kommunikationen med hyresgästerna.

Resultaten från mätningen visar att vi är bra på service och bemötande medan vi bör bli bättre på skötsel.

Upprustningen av Rombergagården, som skedde i samarbete med Fritidsförvaltningen 2008, är också ett led i vår omtanke om hyresgästerna. Genom att erbjuda de boende och inte minst ungdomarna möjligheter till fritidsaktiviteter skapar vi samtidigt ett tryggare boende.

Lika viktigt är att visa personalen omtanke och det gör vi bland annat genom att stimulera friskvårdsarbetet som under året har fortsatt med träning på arbetstid och olika tävlingar med trivsel- och friskvårdstema.

Arbetsmiljöfrågor prioriteras. Som ett led i detta vidareutbildas de anställda. Fem medarbetare har under året gått utbildning i "Bättre arbetsmiljö".

Miljöfrågor beträffande inomhusmiljö och energibesparing, är viktiga frågor för EHB. Under vintern har vi utfört radonmätningar i hela beståndet och energideklarationer pågår. Vi har även tagit beslut om att övergå till vindkraftsel från årsskiftet.



KVALITET OMTANKE SERVICE TRYGGHET

SERVICE

Bolaget har tagit fram en kommunikationsstrategi för att bättre hantera informationen inom bolaget och kommunikationen med hyresgäster. Ledord är positiv information och förebyggande information.

En analys av bolagets bostadskö gjordes under hösten. Föga överraskande var efterfrågan störst i centrala lägen och framförallt små lägenheter är populära. Analysen ger oss möjlighet att förfinas vår uthyrningsprocess samtidigt som den är underlag för planering av framtida nyproduktion

I syfte att ytterligare förbättra bolagets service till hyresgästerna har en omorganisation genomförts hösten 2008. Den innebär att EHB fr.o.m. september 2008 har sex egna områdesansvariga ute i bostadsområdena.

I trivsel- och skötselfrågor arbetar vi för ett utökat samarbete mellan hyresgäster och våra områdesansvariga.

EHB:s nya reception stod klar i slutet av november och vi kan nu välkomna våra hyresgäster i ändamålsenliga lokaler

TRYGGHET

En trygghetsrund gjordes i november 2008 tillsammans med polisen och hyresgästföreningen i Romberga. Hyresgästerna hade innan rondens i en enkät framfört hur man såg på tryggheten i området. Åtgärder planeras för genomförande under 2009.

Även i arbetet med trygghetsskapande åtgärder är hyresgästmedverkan nyckeln till framgång. I Romberga kan ungdomsgården vara en samlande resurs i detta arbete.

Den inventering av alla parabolerna i bostadsbeståndet som gjordes under hösten visade att en stor del är bristfälligt monterade. Samtliga ägare har informerats vid hembesök om vilka regler som gäller.

De radonmätningar som inletts i hela bolagets bestånd är inte bara ett led i miljöarbetet utan kan även ses som ett sätt att skapa trygghet för våra hyresgäster.

Hyresgästerna ska känna trygghet i sitt boende och de anställda i sin anställning.



Thomas Lundmark
VD



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, organisationsnummer 556054-7050, får härmed avge berättelse över 2008 års verksamhet. Samtliga aktier innehas av Enköpings kommuns moderbolag AB, organisationsnummer 556534-1954 som är helägt av Enköpings kommun.

Ordinarie bolagsstämma hölls 2008-03-19. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Lars-Peter Swärdh, ordförande
Lena Åhlin, vice ordförande
Folke Haegermarck
Mustafa Dougla
Helena Kinnunen

Suppleanter

Jessika Vilhelmsson
Sven-Olof Johansson
Per Elfving
Apostolos Petsios
Lisa Ekehult Winberg

Personalrepresentant

Irene Sipola

Revisorer

Ordinarie

Heléne Ragnarsson (auktoriserad revisor)
Hans Lerne (lekmannarevisor)

Suppleanter

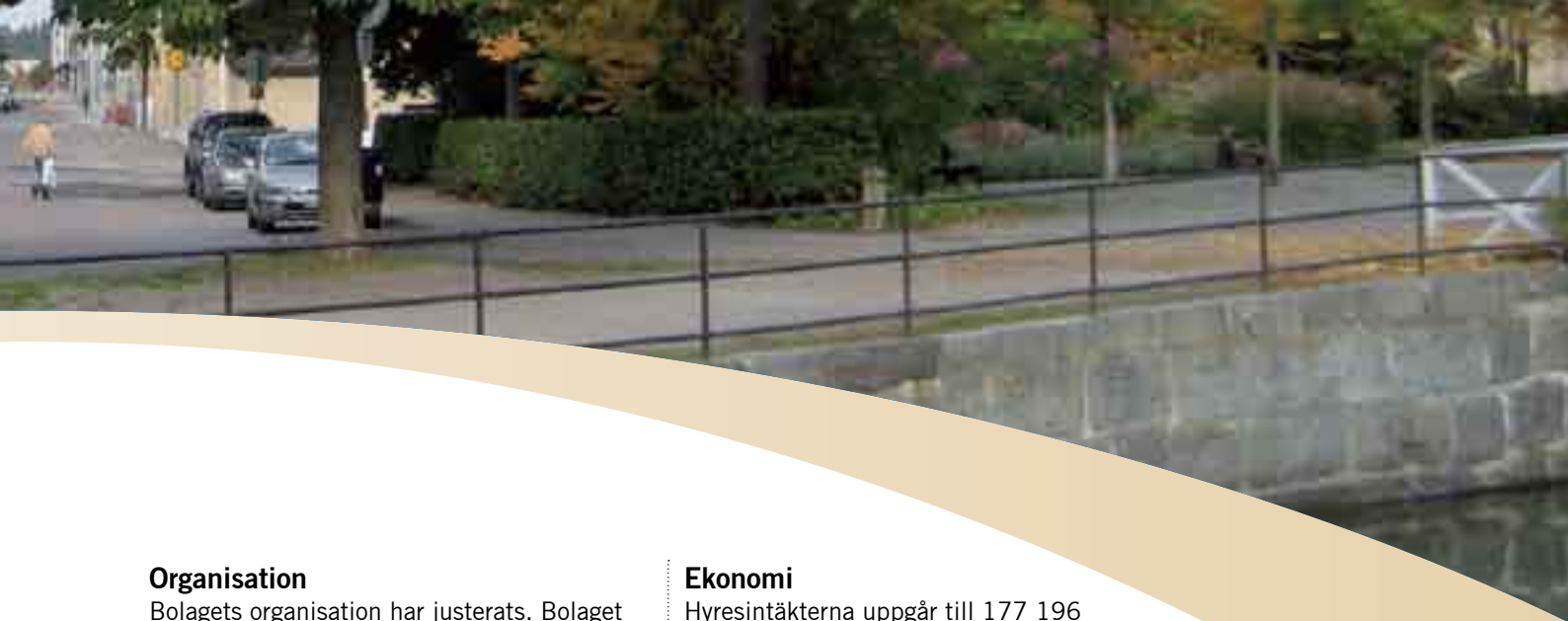
Peter Alm (auktoriserad revisor)
Kurt Johansson (lekmannarevisor)

Verkställande direktör

Thomas Lundmark



Styrelsen stående från vänster: Lars-Peter Swärdh, Sven-Olof Johansson, Mustafa Dougla, Per Elfving.
Sittande från vänster: Folke Haegermarck, Lisa Ekehult Winberg, Lena Åhlin. Fattas gör Apostolos Petsios, Jessika Vilhelmsson, Helena Kinnunen.



Organisation

Bolagets organisation har justerats. Bolaget har fr.o.m. september 2008 sex egna områdesansvariga ute i bostadsområdena. På huvudkontoret finns avdelningarna teknik/förvaltning, 5 medarbetare och ekonomi/marknad, 9 medarbetare. Totalt har bolaget 23 anställda. Bolagets ledningsgrupp består av två avdelningschefer och vd.

Att vara en attraktiv arbetsgivare är viktigt för EHB. Bolaget arbetar aktivt med ständiga förbättringar av arbetsprocesser och arbetsmiljöfrågor prioriteras. Fem medarbetare har gått utbildning i "Bättre arbetsmiljö". Ett styrdokument om det Systematiska arbetsmiljöarbetet är framtaget och arbetsmiljöfrågor är ett stående inslag på personalmöten.



Karin Thyr arbetar som kundsupport. Att vara en attraktiv arbetsgivare är viktigt för EHB.

Friskvård uppmuntras bland annat genom subventioner till fysisk träning och genom möjlighet till träning på arbetstid. Interna tävlingar med trivsel- och friskvårdstema är ett populärt inslag. Personalen har genomgått konditionstest, hälsosamtal och provtagningar via företagshälsovården.

Hyror

Enligt överenskommelse träffad med Hyresgästföreningen avseende 2008 års hyror, höjdes bostadshyrorna med i genomsnitt 2,1 % från den 1 mars 2008.

Ekonomi

Hyresintäkterna uppgår till 177 196 (162 635) tkr. Att de totala intäkterna ökat beror på hyreshöjning av bostadslägenheter och lokaler.

Driftkostnaderna uppgår till 70 527 (67 342) tkr. Kostnadsökningen beror till större delen av ökade kostnader för reparationer, el, värme och vatten. Kostnaderna för fastighetsunderhåll uppgår till 17 431 (40 389) tkr.

Administrations- och försäljningskostnaderna uppgår till 18 988 (18 199) tkr. Löneökningarna är ca 3 %.

Räntekostnaderna uppgår till 36 073 (26 551) tkr. Finanskrisen samt nypplåning har påverkat räntekostnaderna negativt under året. Den långfristiga låneskulden uppgår per 2008-12-31 till 827 182 tkr, vilket är en ökning med 44 039 tkr jämfört med föregående årsskifte. Amorteringarna har varit lägre vilket beror på att likviditeten använts till finansiering av nybyggnadsprojekten.

Planenliga avskrivningar har gjorts med 34 175 tkr vilket är 3 073 tkr högre än föregående år. Av tidigare års skattemässiga avskrivningar har återförts 128 tkr.

Soliditeten uppgår till 25,3 (25,6) %. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 8 535 (7 478) tkr.

Årets resultat

Redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 538 (2 626) tkr.

Vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av till bolagsstämman förfogande stående vinstmedel 132 013 tkr kr (varav 538 tkr är årets vinst,) balanseras i ny räkning.

Effektiviserings- och förändringsarbete

En kundenkät till alla EHB:s hyresgäster genomfördes under november. För bolaget är denna en viktig input i förändringsarbetet och i kommunikationen med hyresgästerna. Resultaten från mätningen visar att vi är bra på service och bemötande medan vi bör bli bättre på skötsel. Betyget för trygghet är högt även om vissa områden kan bli bättre. Analysarbete på områdesansvarsnivå pågår, återkoppling till hyresgäster planeras och aktivitetsplaner tas fram.

En analys av bolagets bostadskö gjordes under hösten. Föga överraskande var efterfrågan störst i centrala lägen och framförallt små lägenheter är populära. Av alla bostadsökande är 38 % under 30 år. 18 % efter-

frågar 1 rum och kök medan 34 % vill ha 2 rum och kök. 46 % söker lägenhet i centrum medan 34 % vill bo på Bergsgatan eller Fabriksgatan.

Ett avtal har träffats med Utbildningsförvaltningen om introduktionslägenheter för flyktingar. I avtalet läggs särskild vikt vid introduktion och uppföljning vid varje enskild förhyrning för att på bästa sätt underlätta för en lyckad start i det första boendet i en främmande kultur.

"Ständiga förbättringar" är ett förändringsarbete bland alla anställda som pågått under hela hösten. Syftet är att granska våra interna och externa arbetsprocesser genom att fråga oss om vi gör rätt saker, om vi har kundfokus, om vi har rätt verktyg och om vi når uppställda mål. Bland annat har inflyttningsprocessen och störningshanteringen analyserats och viktiga förbättringsförslag ligger nu för genomförande.

Bolaget har tagit fram en kommunikationsstrategi för att bättre hantera informationen inom bolaget och kommunikationen med hyresgäster. Ledord är positiv information och förebyggande information.

Upphandling av nytt drift- och skötselavtal för bolagets fastigheter har genomförts. Det nya avtalet gäller fr.o.m. 2008-06-01.



Ett ytterligare steg i bolagets marknadsföring är en reklamfilm om bolaget som filmades i november och som i början av 2009 finns länkad till vår hemsida.

Årets miljöarbete

Bolaget har gått över till att endast använda vindkrafts-el som mot en merkostnad av 0,7 öre/kWh ger ett minskat CO₂ utsläpp med ca 740 ton på årsbasis.

Arbetet med energideklarationer har startat med ett pilotområde för att få bästa möjliga rutiner och arbetsprocesser när arbetet drivs vidare i full skala.

Radonmätningar pågår i bolagets hela bestånd. Resultaten blir klara till sommaren 2009.

Ansvarig för bolagets miljöarbete är utsedd och personen deltar i kommunens övergripande arbete.

Mål på 5 års sikt är satta för värme/varmvatten, el, vatten och källsortering. Mål för CO₂ sätts när kartläggningen av bolagets miljöbelastning är klar.



Utbyggnaden av källsorteringen av sopor är nu klar i 58 % av bolagets bestånd.

Händelser av betydelse

Om- och tillbyggnaden av Ljunggården som startade i slutet av 2007 där ca 50 äldre-lägenheter skall byggas om till modern standard fortgår. Huset byggs även på med tre våningar, totalt innehållande 30 lägenheter.

En förstudie av kommande möjliga nyproduktionsprojekt färdigställdes under hösten och styrelsen har fattat beslut om i vilken ordning projekten skall drivas vidare.

EHB:s nya reception stod klar i slutet av november och vi kan nu välkomna hyresgästerna i ändamålsenliga lokaler.



Underhållet har även fortsättningsvis inriktats mot fastigheternas "skal" och installationer.

En omfattande fasadrenovering påbörjades under hösten i Romberga. Arbetet fortsätter under hela 2009.

På Torggatan, Lillebergsgatan och Doktor Westerlundsgatan har rörkopplingar bytts ut och vattenledningar i övrigt säkrats för att förhindra fortsatta läckage.

På Sadelmakaren har takfoten reparerats och snörasskydd monterats.

Torggatan 44 och 46 har fått ny takbeläggning.

En ny undercentral har byggts på Hornugglegränd i energibesparande syfte. Samtidigt har nya distributionsavtal för värme och varmvatten tecknats med ägarna till grannfastigheterna.

Tärbygatan har fått nya entrédörrar.

3 nya hissar har installerats på Hornugglegränd.

En trygghetsrond gjordes i november tillsammans med polisen och hyresgästföreningen i Romberga. Hyresgästerna hade innan rondens i en enkät framfört hur man såg på tryggheten i området. Upplevda problem var framförallt brister i belysning och trafiken i området. En handlingsplan är framtagen för åtgärder under 2009.

En inventering av alla parabolerna i bostadsbeståndet gjordes under hösten. Tyvärr visade det sig att en stor del av de totalt 160 parabolerna saknar hyresvärdens tillstånd och är bristfälligt monterade. Samtliga parabolägare har blivit informerade vid hembesök om vilka regler som gäller. Målet är att under våren 2009 skall alla parabolerna vara monterade på ett säkert sätt med godkända tillstånd.

I nära samarbete med Fritidsförvaltningen har Rombergagården rustats upp under 2008 inför nystart av verksamheten. EHB upplåter lokaler hyresfritt och stödjer även verksamheten med årliga bidrag för den kommande treårsperioden. På Rombergagården skall Fritidsförvaltningens verksamhetsmål gälla med särskild betoning på att föräldrar uppmuntras delta, att minst 40 % av besökarna skall vara flickor och att verksamheten inriktas på att motverka segregation.

Bidrag har även givits till "Hela människan, RIA" för deras verksamhet med härbärge till hemlösa.

Bolagets sponsringsverksamhet riktar sig i huvudsak mot lokal barn- och ungdomsverksamhet. Särskild vikt läggs vid att stödet fördelas rättvist mellan pojkars och flickors aktiviteter.

Resultaträkning

tkr		2008	2007
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	Not 1	177 196	162 635
Övriga förvaltningsintäkter		2 270	2 271
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	Not 2	-70 527	-67 342
Underhållskostnader		-17 431	-40 389
Fastighetsskatt		-3 866	-3 454
Avskrivningar enligt plan	Not 5	-34 175	-31 102
BRUTTORESULTAT		53 467	22 619
Centrala kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 3, 4	-18 988	-18 199
Avskrivningar enligt plan	Not 5	-388	-308
RÖRELSERESULTAT		34 091	4 112
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter	Not 6	906	5 070
Räntebidrag		1 730	1 566
Räntekostnader	Not 7	-36 073	-26 551
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		654	-15 803
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	Not 8	128	19 688
Skattekostnad		0	0
Skatt på koncernbidrag		-244	-1 259
ÅRETS RESULTAT		538	2 626

Balansräkning

TILLGÅNGAR, tkr		31 dec 2008	31 dec 2007
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 127 843	1 154 475
Balanslåneposter	Not 10	6 483	7 483
Inventarier och maskiner	Not 11	1 040	933
Pågående ny- och ombyggnader	Not 12	60 146	547
		1 195 512	1 163 438
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	40	40
Fordringar hos koncernföretag		3 214	3 244
Övriga fordringar		100	0
		3 354	3 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 702	1 155
Fordringar koncernföretag		0	0
Skattefordran		1 779	2 264
Övriga fordringar	Not 14	3 677	4 813
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	Not 15	1 603	19 696
Kassa och bank		8 535	7 478
		17 296	35 406
SUMMA TILLGÅNGAR		1 216 162	1 202 128

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER, tkr		31 dec 2008	31 dec 2007
Eget kapital			
Bundet eget kapital	Not 16		
Aktiekaptial		7 430	7 430
Reservfond inklusive konsolideringsfond		124 125	124 125
		131 555	131 555
Fritt eget kapital	Not 16		
Balanserat resultat		131 475	128 966
Periodens resultat		538	2 626
		132 013	131 592
Obeskattade reserver	Not 17		
Periodeseringsfond		3 810	3 810
Avskrivningar utöver plan		58 256	58 385
		62 066	62 195
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	827 182	783 143
		827 182	783 143
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 923	39 496
Skulder koncernföretag		5 749	26 545
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	14 091	11 160
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 20	18 583	16 442
		63 346	93 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 216 162	1 202 128
Ställda säkerheter	Not 21	31 549	31 549
Ansvarsförbindelser	Not 22	90	98

Kassaflödesanalys

tkr	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 091	4 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	34 563	31 410
Rearesultat vid försäljning och utrang anläggningstillg	23	0
	68 677	35 522
Erhållen ränta	2 637	6 636
Erlagd ränta	-36 073	-26 551
Betald inkomstskatt	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	35 241	15 607
Förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning +) (minskning -)	19 166	-16 524
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	-30 297	46 832
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	24 110	45 915
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 660	-93 824
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-66 660	-93 824
Finansieringsverksamhet		
Minskning av långfristiga skulder	44 039	49 333
Förändring av långfristiga fordringar	-70	-563
Koncernbidrag	-362	-337
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	43 607	48 433
Förändring av likvida medel	1 057	524
Likvida medel vid årets början	7 478	6 954
Likvida medel vid årets slut	8 535	7 478
Förändring av likvida medel	1 057	524

Notförteckning

1. Hyresintäkter

	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	Totalhyra	Totalhyra	Hyresbortfall	Hyresbortfall	Hyra netto	Hyra netto
Bostäder	147 862	140 467	4 141	5 864	143 720	134 603
Lokaler	33 551	27 032	2 279	432	31 272	26 600
Garage & P-platser	4 313	3 728	725	602	3 589	3 126
Övriga enheter	5	5	5	4	0	1
Totalt	185 731	171 232	7 150	6 902	178 581	164 330
Övriga rabatter					-623	-969
Underhållsrabatter					-52	-58
Boenderabatter					-709	-668
Summa nettohyra					177 196	162 635

2. Driftkostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel och städkostnader	20 107	20 927
Reparationer	10 323	9 213
Taxebundna kostnader	19 014	17 715
Uppvärmning	17 589	16 512
Tomträttsavgälder	24	28
Övriga driftkostnader	3 470	2 947
	70 527	67 342

3. Ersättning till revisorer

	2008	2007
För revision	85	85
	85	85

4. Personal

Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor

Administrativ personal	Heltid	2008 Deltid	Heltid	2007 Deltid
Män	6	0	4	0
Kvinnor	8	3	9	3
	14	3	13	3

Fastighets personal

	Heltid	2008 Deltid	Heltid	2007 Deltid
Män	5	0	0	0
Kvinnor	1	0	0	0
	6	0	0	0

De deltidanställdas totala arbetstid

	2008	2007
Antal årsarbeten	1,98	2,42

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008	2007
Löner och andra ersättningar	5 477	4 484
Sociala kostnader	1 765	1 516
Pensionskostnader	484	774
	7 726	6 774

Fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	2008	2007
Styrelse och VD	1 028	948
Pensionskostnader VD	98	198
Övriga anställda	6 214	5 052
Pensionskostnader övriga	386	576
	7 726	6 774

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har 2008 uppgått till 125 dagar, varav 41 % avser lång sjukfrånvaro (mer än 60 dagar).

Den totala arbetstiden uppgick till 31 274 timmar.

1 januari – 31 december

	2008	2007
Totalt hela företaget	2,66 %	8,17 %

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktören har ett anställningsavtal som ger 12 månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida.

5. Planenliga avskrivningar

Byggnader och mark	2008	2007
Byggnader	29 829	26 714
Markanläggningar	3 346	3 388
	33 175	30 102
Bostadslånepost	1 000	1 000
Inventarier och maskiner	388	308

Notförteckning forts.

6. Övriga ränteintäkter

	2008	2007
Räntor likvida medel, utdelning andel HBV	2	2
Räntor på kundfordringar	544	541
Räntor koncernföretag	135	10
Erhållet ackord på skulder	0	4 354
Räntor övriga	225	163
	906	5 070

7. Räntekostnader

	2008	2007
Räntor på fastighetslån	35 804	26 128
Övriga finansiella kostnader	269	423
	36 073	26 551

8. Bokslutsdispositioner

	2008	2007
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan byggnader	128	128
Avsättning till periodiseringsfond	0	0
Återförd periodiseringsfond	0	19 560
	128	19 688

9. Byggnader och mark

Ingående ack anskaffningsvärden	2008	2007
Byggnader	1 547 121	1 380 048
Markanläggningar	82 687	82 687
Tomtmark	38 339	38 339
Avgår investeringsbidrag	-108 376	-90 489
	1 559 771	1 410 585
Nyanskaffningar under året		
Byggnader	6 543	167 073
Markanläggningar	0	0
Tomtmark	0	0
Investeringsbidrag	0	-17 887
	6 543	149 186
Försäljningar och utrangeringar under året		
Utrangeringar byggnader	0	0
Utgående ack anskaffningsvärden	1 566 314	1 559 771
Ingående ack avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-371 728	-345 014
Markanläggningar	-13 568	-10 180
	-385 296	-355 194
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-29 829	-26 714
Markanläggningar	-3 346	-3 388
	-33 175	-30 102
Utgående ack avskrivningar enl plan	-418 471	-385 296
Nedskrivning av byggnader		
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående planmässigt värde		
Byggnader	1 132 108	1 155 393
Markanläggningar	65 773	69 119
Tomtmark	38 339	38 339
Avgår investeringsbidrag	-108 376	-108 376
	1 127 843	1 154 475
Taxeringsvärden		
Byggnader	970 998	648 819
Mark	222 046	105 631
	1 193 044	754 450
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	

Notförteckning forts.

10. Balansposter – Nettovärde

	2008	2007
Bostadslånepost	6 483	7 483

11. Inventarier och maskiner

Anskaffningsvärde	2008	2007
Ingående ack anskaffningsvärde	2 597	2 111
Nyanskaffningar under året	518	664
Försäljningar och utrangeringar	-29	-178
Utgående ack anskaffningsvärde	3 086	2 597
Planenliga avskrivningar		
Ingående ack avskrivningar	-1 664	-1 501
Försäljningar och utrangeringar	6	145
Periodens avskrivningar	-388	-308
Utgående planenliga avskrivningar	-2 046	-1 664
Utgående bokfört värde	1 040	933

12. Pågående ny- och ombyggnation

	2008	2007
Byggnader	60 146	547

13. Övriga finansiella anläggningstillgångar

	2008	2007
Andelar i Husbyggnadsvaror	40	40

14. Övriga fordringar

	2008	2007
SPP medel	43	363
Övriga fordringar	3 634	4 450
	3 677	4 813

15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008	2007
Räntebidrag	265	198
Övriga poster	1 338	19 498
	1 603	19 696

16. Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Saldo
Belopp vid årets ingång	7 430	124 125	128 966	2 626	263 147
Vinstdisp bolagsstämma			2 626	-2 626	0
Lämnat koncernbidrag			-629		-629
Aktieägartillskott över BR			511		511
Årets vinst				538	538
Belopp vid årets utgång	7 430	124 125	131 475	538	263 568

Enligt redovisningsrådets rekommendation har lämnat koncernbidrag 873 tkr reducerats med beräknad skatteeffekt på 28 %, 244 tkr.

17. Obeskattade reserver

Ack överavskrivningar	2008	2007
Fastigheter	58 256	58 385
Periodiseringsfond		
2003	2 096	2 096
2004	1 714	1 714
2005	0	0
2006	0	0
2007	0	0
2008	0	0
	3 810	3 810
Summa obeskattade reserver	62 066	62 195

Redovisning av uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver uppgår till 17 379 tkr.

18. Skulder till kreditinstitut

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

Lån/bindningstid	Låne belopp	Ränta 081231	Andel
Lån med rörlig ränta	381 449	4,66%	46%
Lån bundet till år 2009	38 650	3,61%	5%
Lån bundet till år 2010	123 355	4,28%	15%
Lån bundet till år 2011	73 150	3,87%	9%
Lån bundet till år 2012	132 078	4,30%	16%
Lån bundet till år 2013	78 500	4,41%	9%
Totalt	827 182	4,89%	100%

Notförteckning forts.

19. Övriga kortfristiga skulder

	2008	2007
Förskottsbetalda hyror	13 532	10 871
Övrigt	559	289
	14 091	11 160

20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008	2007
Semesterlöneskuld	500	294
Sociala avgifter	162	95
Upplupna räntor	2 776	1 763
Övrigt	15 145	14 290
	18 583	16 442

21. Ställda säkerheter

	2008	2007
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	31 549	31 549

22. Ansvarsförbindelse

	2008	2007
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	90	98

Underskrifter

Enköping den 18 mars 2009



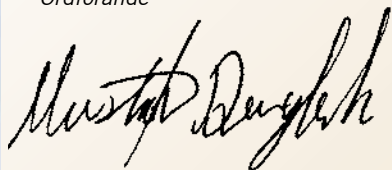
Lars-Peter Swärdh
Ordförande



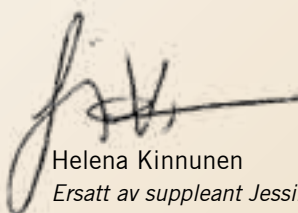
Lena Åhlin
Vice Ordförande



Folke Haegermarck



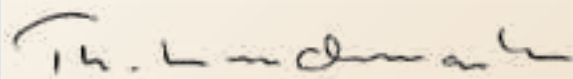
Mustafa Dougla



Helena Kinnunen
Ersatt av suppleant Jessika Vilhelmsson

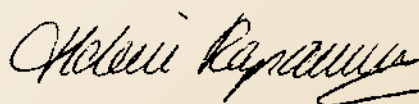


Irene Sipola
Personalrepresentant



Thomas Lundmark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 19 mars 2009
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

AB Enköpings Hyresbostäder AB

Org nr 556054-7050

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Enköpings Hyresbostäder AB för år 2008. 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 betydelsefulla 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 19 mars 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor


Peter Alm
Auktoriserad revisor

Till styrelsen i Enköpings Hyresbostäder AB

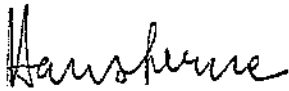
Granskningsrapport för år 2008

Jag har granskat Enköping Hyresbostäder AB:s (org.nr. 556054-7050) verksamhet för år 2008.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. 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 sköts 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 19 mars 2009



Hans Lerne

Fastighetstabell områdesvis (tkr)

Fastighetsområde	Anskaffnings- värde	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde Totalt	Byggnads- värde	Byggnader Bostäder	Byggnader Lokaler
Område 1-2 Lillsidan							
Lillsidan 2:1 m.fl	155 328	51 071	104 257	94 156	76 376	72 000	4 376
Lillsidan 2:2	70 398	39 393	31 005	45 565	37 434	37 000	434
Galgvreten 35:1, 35:2	126 103	44 208	81 895	75 684	62 000	50 000	12 000
Galgvreten 34:1	24 366	20 493	3 873	16 693	13 800	6 600	7 200
Område 3 Romberga							
Romberga 8:1	54 630	25 327	29 303	24 185	19 823	17 000	2 823
Romberga 8:2	70 998	27 674	43 324	41 622	33 968	32 000	1 968
Romberga 8:3	65 213	28 367	36 846	42 680	34 600	34 600	
Romberga 9:1	55 388	20 098	35 290	22 504	17 044	12 800	4 244
Romberga 9:3	46 518	23 460	23 058	29 200	23 800	23 800	
Romberga 9:4	48 255	19 533	28 722	27 600	22 600	22 600	
Romberga 9:5	54 675	20 955	33 720	32 800	27 000	27 000	
Romberga 10:4	34 374	13 456	20 918	27 805	22 777	22 400	377
Område 4 Murgårdarna m fl							
Galgvreten 4:1	58 531	15 034	43 497	48 730	39 868	39 000	868
Galgvreten 8:1	29 353	8 843	20 510	23 797	19 200	19 200	
Galgvreten 8:2	20 669	4 258	16 411	15 411	12 800	12 800	
S:t Iljan 11:1	73 152	12 071	61 081	53 180	48 200	48 200	
Galgvreten 38:1	27 460	2 570	24 890	21 526	20 000	20 000	
Område 5 Centrum							
S:t Iljan 10:27, 32:9	24 588	8 125	16 463	18 289	14 600	14 600	
S:t Iljan 31:7	1 904	1 371	533	12 164	9 200	9 200	
S:t Iljan 37:1-2, 35:2	25 126	9 481	15 645	79 387	60 753	59 400	1 353
Centrum 24:12	2 391	1 213	1 178	9 154	6 881	4 315	2 566
Galgvreten 27:12	8 376	2 808	5 568	12 486	10 200	10 200	
Korsängen 5:4	160 327	25 815	134 512	94 200	76 000	76 000	
Område 6 Ytterområden							
Bergvreten 1:36	20 182	8 333	11 849	33 400	27 000	27 000	
Gånsta 2:2	27 576	10 668	16 907	35 179	28 559	28 000	559
Stenvreten 3:38	13 735	1 342	12 393	10 224	9 000	9 000	
Rymningen 8:100	5 159	1 641	3 518	4 156	2 266	2 266	
Rymningen 16:5	28 480	4 557	23 923	11 916	4 480	4 480	
Rymningen 22:10	894	697	197	3 722	2 980	2 980	
Grillby 80:2	7 239	2 441	4 798	6 232	5 037	3 559	1 478
Tillinge-Hummelsta 3:7	18 781	3 038	15 743	8 599	6 840	6 400	440
Tillinge-Myrby 3:6	40 920	9 617	31 303	14 742	11 943	11 400	543
Område 7 Kryddgården m fl							
S:t Iljan 16:6	1 025	272	753	3 440	2 569	2 569	
Centrum 11:1	159 196	18 305	140 891	158 200	132 800	113 000	19 800
Galgvreten 27:10	58 710	7 995	50 715	34 416	28 600	23 200	5 400
SUMMA	1 620 019	494 530	1 125 489	1 193 044	970 998	904 569	66 429

Under året har en noggrann analys gjorts av fastighetsvärden och avskrivningar, vilket justeringar mellan olika fastigheter. Totalbeloppet är dock detsamma.

Fastighetsbeståndet i siffror

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt antal	Total yta m ²	Medel hyra kr/m ²
Fastighetsområde								
Bergsgatan/Fabriksgr	56	123	65	16	3	263	15 324	896
Bergvretsg/Lärksoppsg	0	19	20	56	42	137	12 556	853
Centrum	45	116	70	15	0	246	14 239	925
Grillby	2	5	7	2	0	16	1 159	671
Hornugglegränd	5	14	4	2	0	25	1 681	780
Hummelsta	2	20	28	18	2	70	5 460	694
Kryddgården	34	148	31	0	0	213	12 665	981
Ljunggården	3	61	0	0	0	64	4 176	980
Malin	27	27	0	0	0	54	2 511	966
Nedre Lillsidan	64	182	158	59	19	482	35 201	840
Regementsgatan	32	0	0	0	0	32	1 152	1 291
Romberga	40	195	248	43	1	527	36 091	832
Rombergsgatan 28	12	32	10	0	0	54	2 545	937
Sadelmakaren	15	98	42	6	0	161	11 289	990
Tärby-/Kristinagatan	0	20	17	9	7	53	4 363	940
Älgen/Skyttegatan	3	51	40	5	1	100	6 413	1 046
Örsundsbro	8	24	20	12	4	68	4 918	854
Totalt	348	1135	760	243	79	2565	171 743	886

Femårsöversikt

	2008	2007	2006	2005	2004
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	179	164	161	162	160
Driftnetto	70	53	61	62	70
Driftnetto kr/kvm	335	254	368	371	419
Avskrivningar enligt plan	34	31	30	29	28
Resultat efter finansiella poster	0,7	-15,7	0,7	6	13
Fastigheter					
Balansomslutning	1 216	1 202	1 122	1 118	1 139
Bokfört värde, Mkr	1 128	1 154	1 035	1 064	1 090
Lägenheter, antal	2 565	2 565	2 466	2 488	2 488
Lägenheter, yta i kvm	171 743	171 743	165 549	167 136	167 136
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, Mkr	308	309	319	311	311
Soliditet, %	25,3	25,6	28,4	28,4	27,3
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	0,4	1,4	1,8	3,0
Avkastning på justerat eget kapital, %	0,2	neg	0,2	2,0	4,1
Skulder till kreditinstitut, Mkr	827	783	734	740	774
Belåningsgrad bokfört värde, %	73	68	71	70	70
Bruttoränta, %	4,9	3,9	3,2	2,4	2,8
Räntebidrag, Mkr	1,7	1,6	3,6	4	4
Vakansgrad lägenheter, månadssnitt, antal	29	43	29	19	8
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	886	865	837	837	815
Anställda, antal	23	17	16	14	14
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.				
Anställda:	Fast anställda i genomsnitt.				



Välkommen
till oss på
EHB!



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

Rum för livet

