

ÅRSREDOVISNING 2009





INNEHÅLL

Affärsidé	3
VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	7
Uppföljning av långsiktiga mål	8
Ekonomisk översikt, drift	10
Verksamhetsmått och nyckeltal	11
Effektiviserings- och förändringsarbete	12
Händelser av betydelse	16
Utvecklingstendenser	20
Årets miljöarbete	21
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	25
Notförförteckning	26
Underskrifter	33
Revisionsberättelse	34
Lekmannarevisorns granskningsrapport	35
Fastighetstabell områdesvis	36
Fastighetsbeståndet i siffror	37
Femårsöversikt	38

AFFÄRSIDÉ

Äga 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 för medarbetare.

AB Enköpings Hyresbostäder ägs till 100 % av Enköpings kommun. Bolaget äger och förvaltar 2 566 bostadslägenheter. Ytterligare 224 lägenheter blockuthyrs till Enköpings kommun på lokalavtal för omsorgsboende och den totala lokalytan uppgår till 34 809 m².



AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

"Ständiga förbättringar" är ledorden för EHB:s kvalitetsarbete. Vi utgår från våra interna och externa arbetsprocesser och frågar oss om vi gör rätt saker, om vi har kundfokus, om vi har rätt verktyg och om vi når uppställda mål.

”

Vi har rätt vilja och engagemang och hög servicegrad men vi lyckas inte riktigt till alla delar leverera det som förväntas.

Ständiga förbättringar gäller såväl i stort som i smått. Ett stort förbättringsarbete under året avsåg processen som berör alla delar kring en omflyttning, från en uppsägning till att en ny hyresgäst har flyttat in. Ingen fråga är för liten för att granskas ur ett kvalitetsperspektiv.

Kvitto på hur vi lyckas och underlag för förbättringar får vi i våra årliga kund- och personalundersökningar men kvalitetsarbetet kan ge glädjande utslag redan under själva processen.

Det engagemang som personalen visade i arbetet med omflyttningar och hyresförluster gav redan efter ett halvår ett otroligt bra resultat. I december 2009 är siffran för hyresförluster den lägsta sedan januari 2006 då mätningen startade.

Den senaste kundundersökningen, Nöjd Kund Index, genomfördes i november 2009. I undersökningen som gjordes med hjälp av telefonintervjuer frågade man dels vilka faktorer i boendet som är viktiga för en hyresgäst och dels hur man betygsätter det arbete som EHB gör inom olika områden.

Beträffande servicekvalitet får vi höga betyg men beträffande produktkvalitet får vi klart lägre betyg. Lite förenklat kan man säga att vi har rätt vilja och engagemang och hög servicegrad men att vi till alla delar inte riktigt lyckas leverera det som förväntas. Det är framförallt skötseln av allmänna utrymmen, trapphus och tvättstugor som får låga betyg.



En positiv upplevelse av närmiljön på vägen hem är kanske den viktigaste ingrediensen för trivsel. För en besökare är det första intrycket som styr omdömet om ett bostadsområde. En trygg och säker väg från busshållplatsen, en grönskande yttre miljö och rent, helt och snyggt är viktiga fysiska förutsättningar för ett fungerande bostadsområde.

Som fastighetsägare har vi ansvar för skötsel och att det är rent, helt och snyggt men det är de boende som står för hemkänsla, en inbjudande atmosfär och som skapar ett levande bostadsområde. Nyckeln till framgång är inte bara skötsel utan engagemang från båda parter, från oss som hyresvärd och från hyresgästerna.

Vi vill arbeta närmare de boende, ta reda på vad man vill i sin närmiljö och engagera de boende i eget arbete för trivsel och samhörighet med grannar. Hyresboende har tidigare förknippats med ett boende där man betalar för det mesta i hyran och slipper engagera sig. Tyvärr har vissa hyresvärdar agerat utifrån att detta är norm och att ingen vill engagera sig och därmed snarare försvårat än underlättat för de som verkligen vill göra något för att förbättra sitt bostadsområde.

Ur undersökningen framgår att det viktigaste i boendet är standarden, det vill säga planlösning, badrum, kök, förrådsutrymmen, underhåll och inomhusklimat. Det är de två sistnämnda, underhåll och inomhusklimat som får de sämsta betygen.

Vi skall prioritera inomhusklimatet för att garantera funktion och komfort för att hyresgästerna ska må bra och vi ska arbeta med förebyggande underhåll för att minimera risken för skador i fastigheten och i lägenheterna. Men det ska också vara möjligt för hyresgästerna att göra en del eget arbete i lägenheterna för att sätta en personlig prägel på boendet. Vi ska vara lyhörda i kontakten med hyresgäster och underlätta för de som vill göra egna åtgärder i lägenheten.

Att bo i hyreslägenhet skall ge motsvarande rättigheter och skyldigheter som förknippas med andra upplåtelseformer. Genom en fördjupad dialog mellan hyresvärd och hyresgäst kan vi bidra till att skapa levande, inbjudande bostadsområden där grannarna känner trygghet i varandra.

Thomas Lundmark
VD



– Som fastighetsägare har vi ansvar för skötsel och att det är rent, helt och snyggt men det är de boende som står för hemkänsla, en inbjudande atmosfär och som skapar ett levande bostadsområde.



Styrelsen från vänster: Lars-Peter Swärth, Lena Åhlin, Birgitta Persson, Bengt Sjöholm, Jessica Vilhelmsson, Björn Engberg, Sven-Olof Johansson, Irene Sipola, facklig representant. Fattas på bild gör följande styrelsemedlemmar: Folke Hægermark, Mustafa Douglah, Per Elfving.

Ledningsgruppen från vänster: VD Thomas Lundmark. Ekonomichef Anna Karlsson. Förvaltningschef Ove Sundlin.

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, organisationsnummer 556054-7050, får härmed avge berättelse över 2009 års verksamhet. Samtliga aktier innehas av Enköpings kommuns moderbolag AB, organisationsnummer 556534-1954 som är helägt av Enköpings kommun.

”

Vi arbetar aktivt med ständiga förbättringar av arbetsprocesser och arbetsmiljöfrågor och friskvård har hög prioritet.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Lars-Peter Swärdh, ordförande
Lena Åhlin, vice ordförande
Folke Hægemark
Mustafa Dougla
Birgitta Persson

Suppleanter

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

Personalrepresentant

Irene Sipola

Ordinarie bolagsstämma hölls 2009-03-31. Styrelsen har hållit nio protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Styrelsen gjorde en rundtur i bolagets bostadsbestånd i maj och hade en gemensam informationsdag med hela personalen i november.

ORGANISATION

Som en följd av resultaten i senaste kund- och medarbetarenkät har bolagets organisation justerats fr.o.m. den 10 augusti 2009. Fokus skall i fortsättningen ligga på förvaltning och därför har en förvaltningsavdelning bildats. Förvaltningsavdelningen består av sju områdesansvariga, tre förvaltare, en förvaltningsassistent, fyra säljare, en informatör, två kundsupport och en förvaltningschef, totalt nitton medarbetare. Ekonomiavdelningen är en renodlad ekonomifunktion med två ekonomer och en ekonomichef. En projektchef arbetar huvudsakligen med nyproduktion. Totalt har bolaget 24 anställda. Bolagets ledningsgrupp består av förvaltningschef, ekonomichef och vd.

Att vara en attraktiv arbetsgivare är viktigt för EHB. Vi arbetar därför aktivt med ständiga förbättringar av arbetsprocesser och arbetsmiljöfrågor och friskvård har hög prioritet.

REVISORER

Ordinarie

Heléne Ragnarsson, auktoriserad revisor
Hens Lerne, lekmannarevisor

Suppleanter

Peter Alm, auktoriserad revisor
Kurt Johansson, lekmannarevisor

Verkställande direktör

Thomas Lundmark



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

Ha ett särskilt ansvar för kommunens ambitioner vad gäller bostadsproduktion inom kommunen. EHB arbetar med en femårsplan för nyproduktion. I planen för 2010 – 2014 finns ca 180 lägenheter. Under året har omsorgs-boendet Ljunggården med 78 lägenheter färdigställts. Ett LSS-boende på Gröngarn har projekterats i EHB:s regi och sedan sålts till kommunen för uppförande.

Tillhandahålla bostäder som tillgodoser de boendes eller bostadssökandes olika krav och förväntningar på standard, utformning, läge, hyresnivå m.m. Projekten Ljunggården och Gröngarn är exempel på boende med särskilda krav och önskemål, båda dessa projekt är direkta beställningar från kommunen. I övrigt arbetar EHB med regelbundna marknadsundersökningar och hyresgästenkäter för att få fram en bra bild av efterfrågan.

Verka för ett attraktivt och tryggt boende med social gemenskap och samverkan med hyresgästerna. Bolaget har regelbundna möten med Hyresgästföreningen centralt och med de lokala hyresgästföreningarna. Under året har ett tiotal trapphusmöten hållits för att engagera hyresgästerna i sitt boende. Varje år görs en trygghetsrond i ett av våra bostadsområden tillsammans med polis och lokal hyresgästförening, under hösten stod Nedre Lillsidan på tur.

Medverka till att hyresgästerna upplever en positiv inre och yttre miljö som särskilt inbjuder barn, ungdom och äldre till aktiviteter i en grön närmiljö. Under året har en radonmätning, en obligatorisk ventilationskontroll och en energideklaration gjorts i hela beståndet för att kartlägga inomhusmiljön och ta fram förslag till förbättringar. Källsortering av sopor har byggts ut i Grillby, Örsundsbro och på Lärksoppsgatan. Bolaget har sponsrat näridrottsplatsen i Romberga. Ungdomsgården på Romberga upplåts hyresfritt och verksamheten sponsras med 100 000 kronor per år.

Motverka segregation. En satsning för att stärka tryggheten ur ett jämställdhetsperspektiv startade i Romberga under året och fortsätter under hela 2010. Samarbetet med utbildningsförvaltningen har fördjupats under året.

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

Utveckla och använda verksamhetssystem som säkerställer höga krav på etik, kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Ett systematiskt arbetsmiljöarbete har införts under året. Ständiga förbättringar är företagets kvalitetssystem. Mål finns satta för arbetsförhållande och ledarskap som mäts i personalenkäter.

Soliditeten får ej understiga 22 procent. Årets soliditet ligger på 25,4 procent jämfört med 25,3 procent år 2008.

”

Ungdomsgården på Romberga upplåts hyresfritt och verksamheten sponsras med 100 000 kronor per år.



”

Antal besökare
på www.ehb.se är
ca 14 800 varje månad.



”

Växeln tar i snitt emot
1 500 samtal i månaden.

Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 2,8 procent från och med 2009-03-01, vilket var lägre än budgeterat. Hyresbortfallet för bostäder var drygt 4,2 mkr för året, vilket är 1,5 mkr högre än budgeterat. Resurser och åtgärder har satts in för att stävja hyresbortfallet och från senare delen av sommaren har hyresförlusterna minskat markant och ligger vid årets slut på 2,23 procent, vilket är den lägsta nivån sedan våra mätningar startade år 2006.

Utfallet av driftkostnaderna är 8,9 mkr högre än budgeterat, vilket hänförs till otillräcklig budget avseende drift- och skötselavtalen, många och kostsamma vattenskador samt extraordinära åtgärder avseende radonmätningar, OVK samt energideklarationer.

De totala underhållskostnaderna uppgår till 28,9 mkr, vilket är knappt 5 mkr högre än budgeterat och helt och hållet hänförligt till fasadrenovering i Romberga.

De centrala administrations- och försäljningskostnaderna ligger 1,7 mkr över budgeterat belopp. Utfallet för hyres- och kundförluster blev 900 tkr mot 300 tkr i budget. Kostnaderna för dataprogram blev något högre än beräknat, vilket beror på inköp av ett budgetprogram, Insikt, samt ett diariiprogram, Sharepoint. Vi har utöver det haft en omfattande genomgång av samtlig it-plattform för att säkerställa drift och backuper.

Resultat efter finansiella poster uppgår till minus 1,8 mkr. En återföring av en periodiseringsfond för taxeringsår 2004 har skett, vilket ger ett resultat efter skatt på 198 tkr. Med hänsyn till kostnaderna för fasaderna i Romberga ligger detta i linje med prognosen för året, som lämnades i bokslutet för tertial två.

Soliditeten uppgår till 25,4 (25,3) procent.

Årets resultat

Redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 198 (538) tkr.

Vinstdisposition

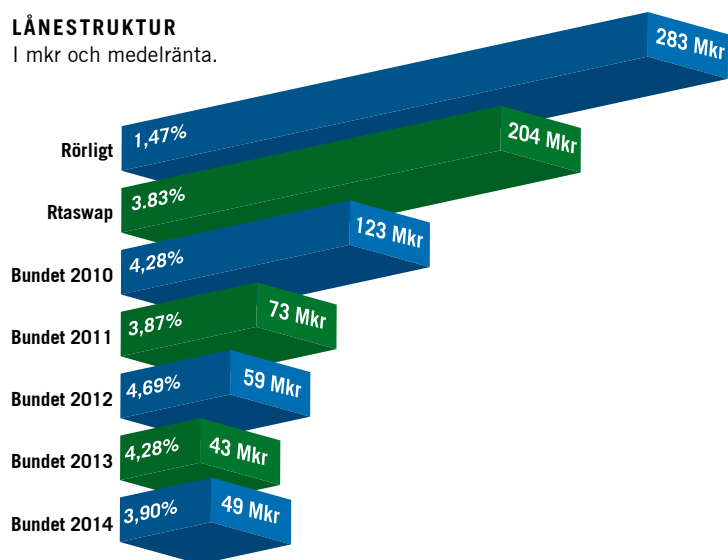
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel 131 978 tkr kr (varav 198 tkr är årets vinst), balanseras i ny räkning.

VERKSAMHETSMÅTT OCH NYCKELTAL

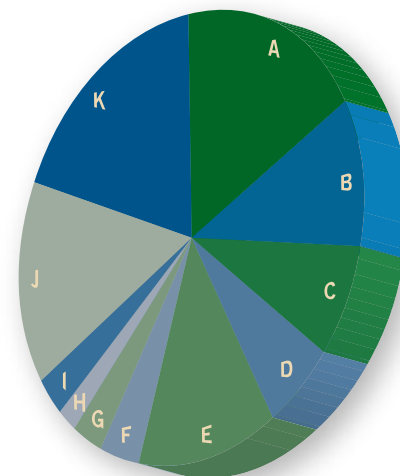
Nyckeltal	Mål 2009	Utfall 2009	Utfall 2008
Driftnetto kr/kvm	300	301	335
Soliditet %	26,0	25,4	25,3
Direktavkastning %	3,5	5,2	saknas
Hyresbortfall lägenheter %	1,8	3,0	3,3
Fjärrvärmeförbrukning kWh/m ²	165	156,6	saknas
Servicebetyg (kundenkät) %	83	81	73
Trygghetsbetyg (kundenkät) %	85	79	75
Arbetsförhållandebetyg % (personalenkät)	90	86	87
Ledarskapsbetyg % (personalenkät)	80	80	74

LÅNESTRUKTUR

I mkr och medelränta.



VAD INGÅR I DIN HYRA?



a	Underhåll	18%
b	Fastighetsskötsel, städ	11%
c	Reparationer	8%
d	El	6%
e	Värme	13%
f	Vatten	4%
g	Sophämtning	3%
h	Övriga driftkostnader	2%
i	Fastighetsskatt	3%
j	Administration	15%
k	Räntekostnader fastighetslån	18%

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

KUNDFOKUS

För att bättre kunna möta våra kunder har vi utökat våra öppettider från tidigare 27 timmar till 33 timmar per vecka fr.o.m. den 1 maj. Tisdagar har vi kvällsöppet till 17.45 och fredagar har vi öppet över lunch.

En ny kanal för att ta del av hyresgästernas önskemål och behov är trapphusmöten och ett tiotal sådana har hållits under sommar och höst. Mötena främjar dialogen mellan hyresgäster i området och mellan hyresgäster och hyresvärd. Hyresgästers medverkan i olika former i trygghets- och trivselåtgärder uppmuntras.

Från och med augusti 2009 går felanmälan direkt till våra områdesansvariga. Detta innebär att hyresgästen redan vid felanmälan kan få sakkunnig information och hjälp och att felanmälan som skickas vidare blir rätt och riktigt beskriven.

En omdaning av företagets hemsida har gjorts för att göra hemsidan mer lättillgänglig och informativ för våra hyresgäster samtidigt som marknadsföringen förstärks.

All trapphusinformation har förnyats under året. Nya enhetliga namntavlor och informationslister har monterat i alla ca 220 trapphus. All gammal information har rensats bort.

En genomgång av alla avtal med kommunen pågår. En handlingsplan är framtagen för att underlätta samarbete mellan EHB, Fastighetskontoret och Vård- och Omsorgsförvaltningen. Handlingsplanen har föregåtts av en undersökning av nuvarande problem och möjligheter, utförd av oberoende konsult, som är kommunicerad till respektive part. Kommunen är bolagets största enskilda hyresgäst och arbetet med ett fördjupat samarbete har högsta prioritet.



Jesper Karlsson är säljare och har ansvar över ytterområdena Hummelsta, Grillby, Örsundsbro samt stora delar av centrum.

>>>



KVALITET



OMTANKE



SERVICE



TRYGGHET



EFFEKTIVISERINGS- OCH FÖRÄNDRINGSARBETE, FORTS



KONKURRENSUTSÄTTNING

FÖRVALTNINGSGRUPPEN.

Gruppen från vänster: Lena Pettersson, omr. ansvarig. Bert Höglund, förvaltare, Irene Sipola, förvaltningssistent. Markus Fridström, omr. ansvarig, Ahmad Abbas, omr. ansvarig. Marielouis Lindberg, omr. ansvarig. Gideon Bogren, omr. ansvarig. Tommy From, omr. ansvarig. Therese Davidsson, förvaltare. **Sittande:** Tommy Broo, omr. ansvarig.

EKONOMI

Stående: Lena Lindkvist-Kock, ekonom. **Sittande:** Lilian Andersson, ekonom.

SÄLJAVDELNING OCH INFORMATION

Från vänster: Therese Axelsson, gruppchef. Karin Thyr, kundsupport. Martina Broo, kundsupport. Jesper Karlsson, säljare. Christina Håkansson, informatör.

>>>

ARBETSPROCESSER/VERKTYG

Ett nytt webbaserat lönerapporteringsystem har införts och ett dokumenthanterings- och budgetverktyg är under införande.

Ett helt nytt arbetsätt, den s.k. Gröna linjen har införts, för att på ett mera kundorienterat sätt arbeta med in-, av-, och omflyttning. Det nya arbetssättet är en direkt följd av det låga betyg bolaget fick i hyresgästenkäten i november 2008 beträffande lägenhetens skick och information vid inflyttning. I den "Gröna linjen" arbetar områdesansvariga, säljare, kundsupport, förvaltare och informatör tillsammans på ett systematiskt sätt för att säkerställa en smidig omflyttning.

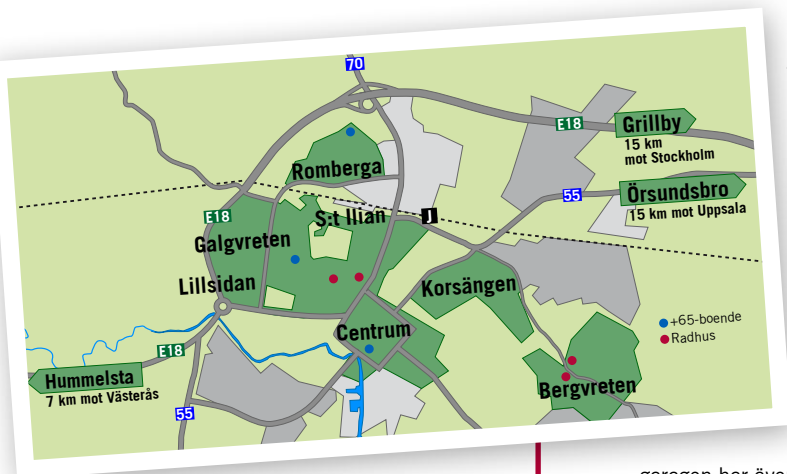
Bolaget har tagit fram en kommunikationsstrategi för att bättre hantera informationen inom bolaget och kommunikationen med våra hyresgäster. Ledord är positivt framförd och förebyggande information. Ett nyhetsblad, "EHB-vär(l)den", har detta första år utkommit med 3 nummer. Nyhetsbladet innehåller lokala nyheter och information från de områdesansvariga på EHB. "EHB-vär(l)den" skall i fortsättningen utkomma minst fyra gånger per år och aviseras i trapphuset.

En handledning för entreprenörer har tagits fram. Bolagets entreprenörer får en personlig genomgång av handledningen där det bl.a. framgår hur de skall planera arbetet hos hyresgästen, vad man skall tänka på inför och under arbetet och hur man skall avsluta och återkoppla utfört arbete till hyresgäst och beställare.

MÅL

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

EHB har en organisation som med egen personal ansvarar för ekonomi och övergripande teknisk förvaltning. EHB kommunicerar med kunder med egen personal. All drift förutom mindre lägenhetsreparationer är utlagd på entreprenad. Andelen konkurrensutsatt verksamhet av den totala bruttokostnaden är knappt 70 procent.



Under året har vi gjort underhållsarbeten i bland annat Romberga, Centrum, Bergvreten, Lillsidan och Kryddgården.

”

Fasadarbetena i Romberga uppgick till drygt 7 miljoner vilket är mer än en tredjedel av det totala underhållet.

UNDERHÅLL

Två stora haverier har inträffat under året. Dels havererade den inkommande vattenservicen till Lillsidan och dels vattenservicen från undercentralen ut i området i Romberga. De oplanerade reparationerna medförde en extra kostnad på ca 2 miljoner.

Arbetena med fasaderna i Romberga har fortsatt planenligt. Tre punkthus är omputsade och klara och de resterande tre är säkrade med nya putsnät för att förhindra ytterligare putsras. Fasadarbetena i Romberga uppgick till drygt 7 miljoner vilket är mer än en tredjedel av det totala underhållet.

Flera takbyten har gjorts. Torggatan 42 har fått nytt tak, likaså fem fastigheter på Samskarbogatan och Hornugglegränd 3-9.

I Bergvreten har 11 garage för totalt 55 bilplatser renoverats. I garagen har även 6 nya miljörum byggts för att utvidga systemet för källsortering.

På Rombergsgatan har 3 tvättstugor byggts om. Samtidigt skapades ytor som gör det möjligt att bygga tre nya små lägenheter.

Energiarbetet inriktas dels på kontinuerlig energioptimering av befintlig styr- och reglerutrustning men även planenliga byten bl. a. till tryckstyrda pumpar på Bivråksgränd och Ljunggården. Närvarostyrd belysning har installerats i garaget på Kryddgården.

NYPRODUKTION

Om- och tillbyggnaden av Ljunggårdens omsorgsboende slutfördes under sommaren och inflyttning skedde under augusti. 48 lägenheter är ombyggda och 30 lägenheter är nyproducerade. Preliminär slutkostnad för projektet är drygt 73 milj. Länsstyrelsen har i mars 2008 avslagit ansökan om investeringsstöd vilket överklagades till Boverket i februari 2009. Ännu har inget besked lämnats från Boverket, hyran är därför fortfarande preliminär. Ur brukarsynpunkt blev projektet mycket lyckat, men ekonomiskt är projektet ansträngt på grund av extra kostnader och osäkerheten beträffande investeringsstöd.

>>>





Karin Thyr, kundsupport.

>>>

”

Enkäten visar att standarden på lägenheten är viktigast, följt av trygghet och service/bemötande.

KUND

En hyresgästenkät, NKI (nöjd kund index), gjordes under november. Denna gång gjordes enkäten med hjälp av telefonintervjuer med ett slumpmässigt urval av hyresgäster. Dels gav de tillfrågade betyg på skötsel, trygghet, service/bemötande, information/kundrelation och standard och dels klassificerade hyresgästerna hur viktiga de olika delarna är. Enkäten visar att standarden på lägenheten är viktigast, följt av trygghet och service/bemötande.

Högt betyg beträffande standard får lägenhetens planlösning, låga betyg får inomhusklimat och underhåll. Trygghet får ett glädjande högt betyg.

Beträffande service och bemötande får följande frågor höga betyg: det skick man lämnar efter utfört arbete, bemötande av områdesansvariga och inhyrda hantverkare och bemötande av kontorspersonal. Låga betyg får frågor om att hålla tider och tydlighet i besked.

Resultaten skall återkopplas till hyresgästerna och analyseras för att rätt åtgärder skall vidtas.

TRYGGHET/TRIVSEL

Den årliga trygghetsronden gjordes denna gång på Lillsidan. Först delades en trygghetsenkät ut bland hyresgästerna och med denna som grund gjordes sedan en trygghetsbesiktning av bostadsområdet. Polis och den lokala hyresgästföreningen deltog tillsammans med EHB:s personal.

Som otrygt upplevdes bl.a. trafik inne i området och skymd belysning på vissa håll. Resultatet i trygghetsronden ligger till grund för åtgärder. Enkla åtgärder gjordes omgående och mera omfattande planeras in i nästkommande budget.

Trygghetsronden som gjordes i Romberga 2008 visade liknande resultat om än i större skala. Vi har därför sjösatt ett projekt för att arbeta med trygghetsfrågor i Romberga mera brett och ur ett jämställdhetsperspektiv. Länsstyrelsen stödjer projektet med 150 000 kr.

Tävlingen "Snyggaste balkong" gav stor uppmärksamhet i massmedia. Flera trevliga bidrag kom in och värdiga vinnare blev Lisa Stenberg och Ulrika Nordqvist på Bergsgatan 34. Tanken är att tävlingen skall återkomma varje sommar.

SAMHÄLLE

EHB har inlett ett samarbete med Arbetsförmedlingen för att erbjuda långtidsarbetslösa praktikplatser. Vi har under året haft en person under 4 månader och en person under 8 månader. Försöket har utfallit mycket väl och fortsätter under 2010.

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

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

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

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



Juryn bestod av Ulla Hellström, trädgårdsmästare på Bürgers växtgård i Sala, stadsträdgårdsmästare Tomas Lindwall, samt vd Thomas Lundmark. Deras motivering löd enligt följande:

"Lisa och Ulrika har genom ett brett urval av växter, bra gruppering, och en väl genomtänkt planering, där även de små detaljerna framträder, skapat en grön oas för samvaro och vila"

Bostadsmarknaden i Enköping förväntas trots en vikande konjunktur innebära en fortsatt god efterfrågan på lägenheter, framförallt i centrala lägen. Enköping är en aktiv och attraktiv kommun med ett gynnsamt läge mitt i regionen norr om Mälaren.

I Enköping fortsätter inflyttningen till kommunen. Enligt Enköpings Kommuns prognos beräknas befolkningen öka från ca 39 400 st. vid årsskiftet 2009/2010 till ca 41 350 st. år 2015. Det ger en ökning med drygt 300 personer per år.



Bert Höglund, förvaltare för halva bostadsbeståndet.

Utöver detta kommer Regimentet att utöka sin personal med ca 300 officerare och civilanställda från år 2011 till 2015. Under samma period kommer antalet anställda soldater att växa från idag inga till ca 600. Detta förväntas medföra en kraftigt ökad efterfrågan på framförallt små och billiga lägenheter. Bolaget har etablerat kontakt med Regimentet för att följa utvecklingen.

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

En bedömning är att EHB klarar en nyproduktion på ca 180 lägenheter under de närmaste 5 åren. En förutsättning för nyproduktion är dock att respektive projekt går att producera med lönsamhet. Med dagens nyproduktionskostnad är detta inte möjligt till en rimlig hyresnivå.

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

Hyreshöjningarna måste den kommande femårsperioden täcka reala kostnadsökningar inklusive de extra kostnader som det eftersläpande underhållet medför. De låga hyreshöjningarna under de senaste åren har medfört att underhållet legat på en kritisk miniminivå och viktiga underhållsåtgärder som t.ex. byte av vattenstammar ligger kraftigt efter i planeringen. Följden är att reparationskostnaderna skjuter i höjden. Enbart för år 2009 överstiger kostnaderna budget med ca 6 miljoner kronor, vilket motsvarar 25 procent av årets planerade underhåll.

TOTALT IN- OCH AVFLYTTNINGAR 2004–2009

År	Inflyttningar	Avflyttningar	Antal lägenheter
2004	468	471	2402
2005	505	532	2404
2006	441	463	2380
2007	581	479	2480
2008	527	520	2480
2009	532	506	2480



Från januari 2009 används endast vindkraftel för all gemensam elförbrukning i fastigheterna.



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

Utbyggnaden av källsorteringen av sopor är nu klar i 72 procent av bolagets bestånd. Under året har sortering i Grillby, på Skolvägen i Örsundsbro och på Lärksoppsgatan byggts ut.

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

Arbetet med energideklarationer och OVK-besiktningar är klara i bolagets hela bestånd. Resultatet skall under våren 2010 aviseras i respektive fastighet.

Radonmätningar har gjorts i hela beståndet. Ca 950 mätresultat har analyserats och glädjande är att endast ca 50 resultat överstiger det nya gränsvärdet 200 bq. För lägenheter med förhöjda värden har ett hembesök gjorts under september för kontroll av ventilation, eventuella åtgärder har vidtagits och en ny mätning har utförts.



RESULTATRÄKNING

tkr		2009	2008
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	Not 1	184 646	177 196
Övriga förvaltningsintäkter		2 908	2 270
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	Not 2	-71 949	-70 527
Underhållskostnader		-28 899	-17 431
Fastighetsskatt		-4 087	-3 866
Avskrivningar enl plan	Not 5	-34 174	-34 175
BRUTTORESULTAT		48 445	53 467
Centrala kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 3, 4	-22 594	-18 988
Avskrivningar enl plan	Not 5	-417	-388
RÖRELSERESULTAT		25 435	34 091
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter	Not 6	536	906
Räntebidrag		1 086	1 730
Räntekostnader	Not 7	-28 848	-36 073
RESULTAT EFT. FINANS. POSTER		-1 792	654
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	Not 8	2 096	128
Skattekostnad		-26	0
Skatt på koncernbidrag		-80	-244
ÅRETS RESULTAT		198	538

BALANSRÄKNING

tkr		31/12 2009	31/12 2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 187 780	1 127 843
Balanslåneposter	Not 10	5 483	6 483
Inventarier och maskiner	Not 11	1 163	1 040
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	7 525	60 146
		1 201 950	1 195 512
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	40	40
Fordringar hos koncernföretag		0	3 214
Övriga fordringar		57	100
		97	3 354
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 063	1 702
Fordringar koncernföretag		0	0
Skattefordran		1 612	1 779
Övriga fordringar	Not 14	211	3 677
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	Not 15	1 421	1 603
Kassa och bank		7 027	8 535
		11 334	17 296
SUMMA TILLGÅNGAR		1 213 381	1 216 162

BALANSRÄKNING

tkr		31/12 2009	31/12 2008
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	Not 16		
Aktiekapital		7 430	7 430
Reservfond inkl. konsolideringsfond		124 125	124 125
		131 555	131 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	Not 16	131 789	131 475
Periodens resultat		198	538
		131 987	132 013
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	Not 17	1 714	3 810
Avskrivningar utöver plan		58 256	58 256
		59 970	62 066
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	841 296	827 182
		841 296	827 182
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 426	24 923
Skulder koncernföretag		9 841	5 749
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	622	559
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 20	23 683	32 115
		48 573	63 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		1 213 381	1 216 162
Ställda säkerheter	Not 21	31 549	31 549
Ansvarsförbindelser	Not 22	105	90

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	25 435	34 091
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	34 590	34 563
Rearesultat vid försäljning	0	23
	60 025	68 677
Erhållen ränta		
	1 622	2 637
Erlagd ränta	-28 848	-36 073
Betald inkomstskatt	-26	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 772	35 241
Förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)	4 454	19 166
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	-14 773	-30 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 453	24 110
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 028	-66 660
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 028	-66 660
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	14 114	44 039
Förändring långfristiga fordringar	3 257	-70
Koncernbidrag	-304	-362
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 067	43 607
Förändring av likvida medel	-1 508	1 057
Likvida medel vid årets början	8 535	7 478
Likvida medel vid årets slut	7 027	8 535
Förändring av likvida medel	-1 508	1 057

NOTFÖRTECKNING

NOT 1 – HYRESINTÄKTER						
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Totalhyra	Totalhyra	Hyresbortfall	Hyresbortfall	Hyra netto	Hyra netto
Bostäder	152 019	147 862	4 190	4 141	147 829	143 720
Lokaler	40 699	33 551	5 289	2 279	35 410	31 272
Garage & p-platser	4 413	4 313	687	725	3 726	3 589
Övriga enheter	6	5	1	5	4	0
Totalt	197 138	185 731	10 167	7 150	186 970	178 581
					2009	2008
Boenderabatter					-718	-709
Underhållsrabatter					-45	-52
Övriga rabatter					-1 561	-623
Summa nettohyra					184 646	177 196

NOT 2 – DRIFTKOSTNADER		
	2009	2008
Fastighetsskötsel och städkostnader	16 912	20 107
Reparationer	12 525	10 323
Taxebundna kostnader	19 672	19 014
Uppvärmning	20 094	17 589
Tomträttsavgälder	29	24
Övriga driftkostnader	2 718	3 470
	71 949	70 527

NOT 3 – ERSÄTTNING TILL REVISORER		
	2009	2008
För revision	87	85
	87	85

NOT 4 – PERSONAL

Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor	2009		2008	
Administrativ personal	Heltid	Deltid	Heltid	Deltid
Män	6	0	6	0
Kvinnor	9	2	8	3
	15	2	14	3
	2009		2008	
Fastighetspersonal	Heltid	Deltid	Heltid	Deltid
Män	5	0	5	0
Kvinnor	2	0	1	0
	7	0	6	0
De deltidsanställdas totala arbetstid			2009	2008
Antal årsarbeten			1,55	1,98
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			2009	2008
Löner och andra ersättningar			8 118	5 477
Sociala kostnader			2 362	1 765
Pensionskostnader			828	484
			11 308	7 726
Fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda			2009	2008
Styrelse, vd och ledningspersonal			3 094	2 971
Pensionskostnader vd och ledningspersonal			545	304
Övriga anställda			7 386	4 271
Pensionskostnader övriga			283	180
			11 308	7 726
Sjukfrånvaro				
Sjukfrånvaron har 2009 uppgått till 164 dagar. Den totala arbetstiden uppgick till 45 146 timmar.				
			1/1-31/12 2009	1/1-31/12 2008
Totalt hela företaget			2,09 %	2,66 %
Avtal om avgångsvederlag				
Avtal finns för vd om avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.				

NOTFÖRTECKNING FORTS.

NOT 5 – PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

	2009	2008
Byggnader och mark		
Byggnader	29 827	29 829
Markanläggningar	3 346	3 346
	33 173	33 175
Bostadslånepost	1 000	1 000
Inventarier och maskiner	417	308

NOT 6 – ÖVRIGA RÄNTEINTÅKTER

	2009	2008
Räntor likvida medel, utdelning andel HBV	2	2
Räntor på kundfordringar	511	544
Räntor koncernföretag	4	135
Erhållet ackord på skulder	0	–
Räntor övriga	19	225
	536	906

NOT 7 – RÄNTEKOSTNADER

	2009	2008
Räntor på fastighetslån	28 633	35 804
Räntor koncernföretag	102	168
Övriga finansiella kostnader	113	101
	28 848	36 073

NOT 8 – BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2009	2008
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan byggnader	–	128
Avsättning till periodiseringsfond	–	–
Återförd periodiseringsfond	2 096	–
	2 096	128

NOT 9 – BYGGNADER OCH MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2009	2008
Byggnader	1 553 665	1 547 121
Markanläggningar	82 687	82 687
Tomtmark	38 339	38 339
Avgår investeringsbidrag	-108 376	-108 376
	1 566 315	1 559 771
Nyanskaffningar under året		
Byggnader	93 078	6 543
Tomtmark	32	–
	93 110	6 543
Försäljningar och utrangeringar under året	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 659 424	1 566 314
Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan		
Byggnader	-401 557	-371 728
Markanläggningar	-16 914	-13 568
	-418 471	-385 296
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-29 827	-29 829
Markanläggningar	-3 346	-3 346
	-33 173	-33 175
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-451 644	-418 471
Nedskrivning av byggnader		
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående planmässigt värde		
Byggnader	1 195 358	1 132 108
Markanläggningar	62 427	65 773
Tomtmark	38 371	38 339
Avgår investeringsbidrag	-108 376	-108 376
	1 187 780	1 127 843
Taxeringsvärden		
Byggnader	975 902	970 998
Mark	219 820	222 046
	1 195 722	1 193 044
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	

NOTFÖRTECKNING FORTS.

NOT 10 – BALANSPOSTER – NETTOVÄRDE

	2009	2008
Bostadslånepost	5 483	6 483

NOT 11 – INVENTARIER OCH MASKINER

Anskaffningsvärde	2009	2008
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 087	2 597
Nyanskaffningar under året	538	518
Försäljningar och utrangeringar	0	-29
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 625	3 086
Planenliga avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 047	-1 664
Försäljningar och utrangeringar	0	6
Periodens avskrivningar	-415	-388
Utgående planenliga avskrivningar	-2 462	-2 046
Utgående bokfört värde	1 163	1 040

NOT 12 – PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATION

	2009	2008
Byggnader	7 525	60 146

NOT 13 – ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2009	2008
Andelar i Husbyggnadsvaror	40	40

NOT 14 – ÖVRIGA FORDRINGAR

	2009	2008
SPP medel	0	43
Övriga fordringar	211	3 634
	211	3 677

NOT 15 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2009	2008
Räntebidrag	137	265
Övriga poster	1 283	1 338
	1 421	1 603

NOT 16 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Saldo
Belopp vid årets ingång	7 430	124 125	131 475	538	263 568
Vinstdisposition bolagsstämma			538	-538	0
Lämnat koncernbidrag			-224		-224
Aktieägartillskott över BR					0
Årets vinst				198	198
Belopp vid årets utgång	7 430	124 125	131 789	198	263 542

Vi har lämnat koncernbidrag med 304 tkr reducerat med beräknad skatteeffekt på 26,3 %, 80 tkr

NOT 17 – OBESKATTADE RESERVER

Akkumulerade överavskrivning	2009	2008
Fastigheter	58 256	58 256
	58 256	58 256
Periodiseringsfond		
2002	–	–
2003	–	2 096
2004	1 714	1 714
2005	–	–
2006	–	–
2007	–	–
2008	–	–
	1 714	3 810
Summa obeskattade reserver	59 970	62 066
Redovisning av uppskjuten skatt		
Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver uppgår till 15 772 tkr.		

NOT 18 – SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Samtliga långfristiga skulder till kreditinstitut omsätts eller förfaller inom 5 år.

Lån/bindningstid	Lånebelopp mkr	Ränta 091231	Andel
Lån med rörlig ränta	291 824	1,47%	35%
Swap med räntebindning 2 - 8 år	203 009	3,83%	24%
Lån bundet till år 2010	122 994	4,28%	15%
Lån bundet till år 2011	72 950	3,87%	9%
Lån bundet till år 2012	58 900	4,69%	7%
Lån bundet till år 2013	43 100	4,28%	5%
Lån bundet till år 2014	48 519	3,90%	6%
Totalt	841 296	3,17%	100%

NOT 19 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2009	2008
Skatteskuld	26	0
Övriga kortfristiga skulder	596	559
	622	559

NOT 20 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2009	2008
Förskottsbetalda hyror	15 262	13 532
Semesterlöneskuld	781	500
Sociala avgifter	245	162
Upplupna räntor	3 000	2 776
Övrigt	4 394	15 145
	23 683	32 115

NOT 21 – STÄLLDA SÄKERHETER

Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut	2009	2008
Fastighetsinteckningar	31 549	31 549

NOT 22 – ANSVARSFÖRBINDELSER

	2009	2008
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	105	90

UNDERSKRIFTER

Enköping den 10 februari 2010



Lars-Peter Swärdh
Ordförande



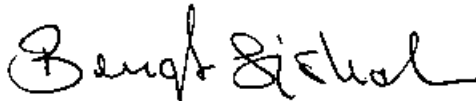
Lena Åhlin
Vice Ordförande



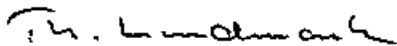
Folke Hægemark
Ersatt av suppleant Sven-Olof Johansson



Birgitta Persson



Mustafa Dougla
Ersatt av suppleant Bengt Sjöholm



Thomas Lundmark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 12 februari 2010
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Peter Alm
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Enköpings Hyresbostäder

Org nr 556054-7050

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Enköpings Hyresbostäder för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Uppsala den 12 februari 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Peter Alm
Auktoriserad revisor

Till styrelsen i AB Enköpings Hyresbostäder

Granskningsrapport för år 2009

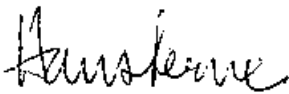
Jag, av fullmäktige i Enköpings kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Enköping Hyresbostäders (org.nr. 556054-7050) verksamhet för år 2009.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande 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 2 mars 2010



Hans Lerne

FASTIGHETSTABELL OMRÅDESVIS (TKR)

Fastighets område	Anskaffnings- värde	Värde minskning	Bokfört restvärde	Taxerings- värde Totalt	Byggnads värde	Byggnader Bostäder	Byggnader Lokaler
Område 1-2 Lillsidan							
Lillsidan 2:1 m.fl	155 328	53 745	101 582	94 156	76 376	72 000	4 376
Lillsidan 2:2	70 398	40 197	30 201	45 565	37 434	37 000	434
Galgvreten 35:1, 35:2	126 103	46 481	79 622	75 684	62 000	50 000	12 000
Galgvreten 34:1	24 366	20 645	3 721	16 693	13 800	6 600	7 200
Område 3 Romberga							
Romberga 8:1	56 656	26 201	30 455	24 185	19 823	17 000	2 823
Romberga 8:2	71 673	28 880	42 792	41 622	33 968	32 000	1 968
Romberga 8:3	65 888	29 391	36 497	42 680	34 600	34 600	
Romberga 9:1	57 413	21 077	36 336	22 504	17 044	12 800	4 244
Romberga 9:3	48 543	24 148	24 396	29 200	23 800	23 800	
Romberga 9:4	48 255	20 242	28 012	27 600	22 600	22 600	
Romberga 9:5	54 676	21 827	32 849	32 800	27 000	27 000	
Romberga 10:4	35 049	14 111	20 938	27 805	22 777	22 400	377
Område 4 Centrum							
Galgvreten 4:1	58 531	16 257	42 274	48 730	39 868	39 000	868
Galgvreten 8:1	29 353	9 415	19 938	23 797	19 200	19 200	
Galgvreten 8:2	20 669	4 711	15 958	15 411	12 800	12 800	
S:t Iljan 11:1	73 152	13 316	59 836	53 180	48 200	48 200	
Galgvreten 38:1	27 460	3 058	24 401	21 526	20 000	20 000	
Område 5 Centrum							
S:t Iljan 10:27, 32:9	24 588	8 585	16 002	18 289	14 600	14 600	
S:t Iljan 31:7	1 904	1 400	504	12 164	9 200	9 200	
S:t Iljan 37:1-2, 35:2	25 127	9 827	15 299	79 387	60 753	59 400	1 353
Centrum 24:12	7 640	1 397	6 243	9 154	6 881	4 315	2 566
Galgvreten 27:12	8 376	3 024	5 352	12 486	10 200	10 200	
Korsängen 5:4	160 327	29 755	130 572	94 200	76 000	76 000	
Område 6 Ytterområden							
Bergvreten 1:36	20 182	8 914	11 268	33 400	27 000	27 000	
Gånsta 2:2	27 575	11 380	16 195	35 179	28 559	28 000	559
Stenvreten 3:38	13 735	1 686	12 050	10 224	9 000	9 000	
Rymningen 8:100	5 159	1 788	3 371	5 010	2 910	2 910	
Rymningen 16:5	28 480	5 268	23 212	13 740	8 740	8 740	
Rymningen 22:10	895	705	190	3 722	2 980	2 980	
Grillby 80:2	7 239	2 631	4 607	6 232	5 037	3 559	1 478
Tillinge-Hummelsta 3:7	18 781	3 510	15 271	8 599	6 840	6 400	440
Tillinge-Myrby 3:6	40 920	10 478	30 442	14 742	11 943	11 400	543
Område 7 + 65-boende							
S:t Iljan 16:6	1 025	317	708	3 440	2 569	2 569	
Centrum 11:1	159 196	21 230	137 965	158 200	132 800	113 000	19 800
Galgvreten 27:10	138 470	9 751	128 719	34 416	28 600	23 200	5 400
Summa	1 713 129	525 348	1 187 781	1 195 722	975 902	909 473	66 429

FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

Bostadslägenheter	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt antal	Total yta m²	Medelhyra kr/m²
Centrum	45	116	70	15	0	246	14 236	955
S:t Ilian	3	51	40	5	1	100	6 413	1 075
Galgvreten	56	123	65	16	3	263	15 324	921
Lillsidan	69	196	162	61	19	507	36 883	859
Romberga	40	196	248	43	1	528	36 150	851
Korsängen	15	98	42	6	0	161	11 289	1 022
Radhus								
Kristinagatan	0	16	12	2	0	30	2 211	1 007
Tärbygatan	0	4	5	7	7	23	2 152	933
Bergvretsgatan	0	9	10	28	22	69	6 312	865
Lärksoppsgatan	0	10	10	28	20	68	6 244	891
Ytterområden								
Hummelsta	2	20	28	18	2	70	5 460	712
Grillby	2	5	7	2	0	16	1 159	692
Örsundsbro	8	24	20	12	4	68	4 918	893
Boende +65								
Kryddgården	34	148	31	0	0	213	12 683	1 008
Ljunggården	3	61	0	0	0	64	4 176	1 005
Malin	27	27	0	0	0	54	2 511	1 001
Blockuthyrning regementet								
Stenvreten	32	0	0	0	0	32	1 152	1 318
Romberga	12	32	10	0	0	54	2 883	844
Totalt	348	1 136	760	243	79	2 566	172 156	908

Omsorgsboende	Antal lgh	Total yta
Romberga	40	1 729
Lillsidan	51	3 261
S:t Ilian	5	491
Solgården	18	1 425
Kryddgården	30	2 603
Ljunggården	80	4 356
Totalt	224	13 865

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

FEMÅRSÖVERSIKT

	2009	2008	2007	2006	2005
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	185	179	164	161	162
Driftnetto	62	70	53	61	62
Driftnetto kr/kvm	301	335	254	368	371
Avskrivningar enligt plan	35	34	31	30	29
Resultat efter finansiella poster	-1,8	0,7	-15,7	0,7	6
Fastigheter					
Balansomslutning	1 213	1 216	1 202	1 122	1 118
Bokfört värde, Mkr	1 188	1 128	1 154	1 035	1 064
Lägenheter, antal	2 566	2 565	2 565	2 466	2 488
Lägenheter, yta i kvm	172 156	171 743	171 743	165 549	167 136
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, Mkr	308	308	309	319	311
Soliditet, %	25,4	25,3	25,6	28,4	28,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	2,8	0,4	1,4	1,8
Avkastning på justerat eget kapital, %	neg	0,2	neg	0,2	2,0
Skulder till kreditinstitut, Mkr	841	827	783	734	740
Belåningsgrad bokfört värde, %	71	73	68	71	70
Bruttoränta, %	3,2	4,9	3,9	3,2	2,4
Räntebidrag, Mkr	1,1	1,7	1,6	3,6	4
Vakansgrad lägenheter, månadssnitt, antal	23	29	43	29	19
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	908	886	865	837	837
Anställda, antal	24	23	17	16	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!*



Therese Axelsson, gruppchef på säljavdelningen.

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

Rum för livet



AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

www.ehb.se