

Årsredovisning 07

Rum för livet

EH3
AB ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER



Enköpings Hyresbostäder i korthet	3
VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Bokslutskommentarer	14

Notförteckning	15
Underskrifter	18
Revisionsberättelse	19
Lekmannarevisorns granskningsrapport	20
Fastighetsbeståndet i siffror	21
Fastighetstabell områdesvis	22
Femårsöversikt	23



ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER är Enköpings marknadsledande bostadsbolag som ägs av Enköpings kommun.

ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER bidrar till kommunens utveckling genom att äga, förvalta och bygga attraktiva, trygga och prisvärda hyreslägenheter Enköping.

ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDERS affärsidé är att med ett varierat fastighetsbestånd och genom effektiv och bra service främja goda och långsiktiga hyresgästrelationer samt att genom fokus på långsiktigt agerande och ständiga förbättringar skapa en framsynt verksamhet som styrs av kundernas behov och prioriteringar.

ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER äger och förvaltar cirka 2 500 hyreslägenheter och 120 lokaler i Enköpings kommun. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 171 700 kvadratmeter lägenheter och 36 700 kvadratmeter lokaler.

2007 i korthet

- Resultatet efter finansiella poster uppgick till –15 803 (651) tkr.
- Årets omsättning uppgick till 164 220 (160 645) tkr.
- Genomsnittshyran för lägenheter var 865 (837) kr per kvadratmeter och år.
- Soliditeten är 25,6 (28,4) %.
- Driftkostnaderna minskade med 2,3 (-3,1) % jämfört med föregående år.
- Efterfrågan på hyresmarknaden var fortsatt god.
- Hyresförhandlingarna avgjordes av Hyresmarknadskommittén. Bostadshyrorna höjdes i genomsnitt med 1,5 % fr o m 2007-03-01.
- Nybyggnation av totalt 147 bostadslägenheter färdigställdes under året i kvarteret Älgen, Kryddgården och Solgården.

VD har ordet

2007 FÄRDIGSTÄLLEDES BYGGNATIONEN av nya lägenheter i Kvarteret Älgen, Kryddgården och Solgården. Under året har stora organisationsförändringar skett i form av nyrekryteringar och omstruktureringar. Upphandling av nytt drift- och skötselavtal har genomförts. Det nya avtalet gäller från och med den 1 juni 2008.

Under hösten genomfördes en trygghetsrund i bostadsområdet Bergsgatan. Trygghetsronden genomfördes i samarbete med Hyresgästföreningen, ETF, polisen, socialförvaltningen, fritidsförvaltningen, säkerhetsansvarig inom Enköpings kommun och svensk bevakningstjänst.

Underhållsinsatser har under året överskridit budget på fastigheternas "skal" och installationer.

Att fullfölja och slutföra alla dessa projekt med ett utomordentligt bra resultat har endast varit möjligt tack vare medarbetarnas engagemang och uthållighet i det dagliga arbetet samt förtroendefull samverkan med ägare och kunder.

Nyproduktion

Att kunna erbjuda nybyggda lägenheter i centrala lägen känns mycket positivt. Det märks också på efterfrågan att det finns ett behov av moderna hyresrätter på bostadsmarknaden.

I kvarteret Älgen färdigställde Enköpings Hyresbostäder 63 lägenheter. På Kryddgården färdigställdes 36 lägenheter och 30 lägenheter i gruppboende. Byggnationen av 18 lägenheter för äldre på Solgården färdigställdes i december 2007.

Om- och tillbyggnation av särskilt boende för äldre på Ljunggården startades i november 2007 och skall vara färdigställt våren 2009. Ombyggnationen avser 50 lägenheter som skall byggas om till modern standard. Dessutom skall huset byggas på med tre våningar, innehållande 30 lägenheter.

Hyresförhandlingar

Årets hyresförhandlingar avgjordes med stöd av rekommendation från Hyresmarknadskommittén. Förhandlingarna innebar en genomsnittlig hyreshöjning med 1,50 % från och med den 1 mars 2007.

Organisation och medarbetare

Enköpings Hyresbostäder har 17 anställda i en organisation med tre avdelningar, marknad, teknik samt ekonomi. Nya chefer har anställts på teknikavdelningen och marknadsavdelningen.

Under 2007 har Enköpings Hyresbostäder fått en hel del nya medarbetare. En ny marknadschef har rekryterats och ny fastighetschef har tillsatts internt. Företagets VD slutade sin tjänst i oktober och rekrytering av ny VD pågår. Arbetet med att gå igenom organisationen är i sitt slutskede. Ledstjärnan i arbetet har varit tydliga ansvarsområden samt förbättrad kundservice och kundkommunikation.

Marknad och kunder

Efterfrågan på bolagets lägenheter är fortsatt god. Kön är längst till lägenheter som ligger centralt och riktade mot äldre. Utbudet på bostadsmarknaden har ökat i och med att nya bostäder färdigställs kontinuerligt. En något ökad rörlighet har kunnat märkas i delar av bostadsbeståndet. Under 2007 färdigställdes ca 400 bostäder i kommunen, varav i Enköpings Hyresbostäders bestånd ca 110 lägenheter och ca 30 lägenheter i gruppboende. En positiv effekt av uthyrningen av våra nyproducerade lägenheter är att äldre lägenheter med lägre hyra frigörs genom de flyttkedjor som uppstår vid uthyrningen av de nya lägenheterna.

Arbetet med att fokusera på god service till våra kunder pågår för fullt. Hemsidan är en viktig del i marknadskommunikationen och uppdateras ständigt för att den skall innehålla korrekt information. Hemsidan är också ett viktigt verktyg för hantering av bostadskön mm. Under 2007 har en hel del funktioner tillkommit på hemsidan. Erbjudandehantering är nu helt webbaserad. "Hem Direkt" har tillkommit som ett alternativ för de som inte har så lång kötid att få en lägenhet snabbt.

Felanmälan kan göras och följas via hemsidan vilket innebär att vi ökar servicegraden markant. Hyresgästerna har också möjligheter att se sina hyresavtal och skriva ut diverse blanketter som autogiro och hemförsäkringsansökan.

Fastigheter och förvaltning

All drift och skötsel av Enköpings Hyresbostäders fastigheter utförs av en privat entreprenör. Upphandling av nytt drift- och skötselavtal har genomförts under 2007. Det nya avtalet skall gälla från och med den 1 juni 2008. En del förändringar i det nya avtalet kommer att påverka organisationen betydligt då Enköpings Hyresbostäder kommer att anställa sex egna områdesansvariga. Dessa tjänster har tidigare funnits hos den privata entreprenören.

Årets resultat

Årets resultat för Enköpings Hyresbostäder uppgår till 2 626 tkr. Det är ett bra resultat med tanke på de stora satsningar på underhåll och de stora investeringar i nyproduktion av lägenheter som genomförts, samtidigt som räntenivåerna fortsatte upp under året.



Tarja Karppinen
Tf VD AB Enköpings Hyresbostäder

Förvaltningsberättelse

STYRELSEN OCH TILLFÖRORDNADE VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN för AB Enköpings Hyresbostäder, organisationsnummer 556054-7050, får härmed avge berättelse över 2007 års verksamhet. Samtliga aktier innehas av Enköpings kommuns moderbolag AB, organisationsnummer 556534-1954 som är helägt av Enköpings kommun.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

Jessika Vilhelmsson
Sven-Olof Johansson
Per Elving
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)

Tf Verkställande direktör

Tarja Karppinen

Ordinarie bolagsstämma hölls 2007-03-16.
Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.



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

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) och HBV (husbyggnadsvaror HBV Förening u p a).

Byggnadsverksamhet

I kvarteret Älgen färdigställde Enköpings Hyresbostäder 63 lägenheter. De nya lägenheterna finns i tre nybyggda punkthus med 4–7 våningar. Parkeringsgarage finns under två av husen. Hyresgästerna började flytta in under juni 2007 och sista inflyttningen slutfördes i oktober 2007.



Simon Häggblom, Karin Lind, Anders Åhlin och Jimmy Johansson diskuterar utformningen av kvarteret Älgen.



Kvarteret Älgen.

På Kryddgården färdigställdes 36 lägenheter och 30 lägenheter i gruppboende. Lägenheterna ligger i anslutning till Kryddgårdens äldrecentrum, där även en restaurang har nyöppnat efter omfattande ombyggnation. Första inflyttningen var även här den 1 juni 2007.



Kryddgården.

Byggnationen av 18 bostadslägenheter för äldre på Solgården färdigställdes i december 2007.

Om- och tillbyggnation av särskilt boende för äldre på Ljunggården startades i november 2007 och skall vara färdigställt våren 2009. Ombyggnationen avser 50 lägenheter som skall byggas om till modern standard. Dessutom skall huset byggas på med tre våningar, innehållande 30 lägenheter.

Fastighetsunderhåll

Kabel TV-nätet har digitaliserats, vilket ger större valfrihet för våra kunder vad gäller TV-utbud samt möjlighet att ansluta sig till internet och fast telefoni via kabel TV-nätet.

Underhållet har även fortsättningsvis inriktats mot fastigheternas "skal" och installationer. På Bergvretsgatan har ventilationen byggts om i lägenheterna. I Romberga fortsätter renoveringen av tvättstugorna där vanliga tvättstugor och grovtvättstugor har separerats. På Lärksoppsgatan har alla garage byggts om och försetts med motorvärmare. På Verkstadsvägen i Örsundsbro har arbeten med att byta ut elpannor till att installera fjärrvärme i området färdigställts under vintern 2007.

Fastighetsförvaltning

Upphandling av nytt drift- och skötselavtal har genomförts under 2007. Det nya avtalet skall gälla från och med den 1 juni 2008. En del förändringar i det nya avtalet kommer att påverka organisationen betydligt då Enköpings Hyresbostäder kommer att anställa sex egna områdesansvariga. Dessa tjänster har tidigare funnits hos den privata entreprenören.

Marknad

Uthyrningssituationen är fortsatt god. Störst efterfrågan är det på lägenheter i centrala lägen samt på bostäder riktade mot äldre. 2007-12-31 var 43 (31) lägenheter outhyrda. De totala hyresbortfallet för året blev 6 902 (4 931) tkr. Hyresbortfallet för vakanta bostäder har ökat något, medan hyresbortfallet i samband med ombyggnad av bostäder har minskat.



Karin Thyr och Conny Öberg tittar igenom broschyren med lediga lägenheter.

Miljö

Miljövisionen är att genom ekologisk grundsyn, miljömedvetenhet och resurssnåla lösningar, arbeta för såväl en långsiktigt hållbar utveckling som långsiktigt god företagsekonomi.

Arbetet med att införa system för källsortering av sopor i våra bostadsområden fortsätter. Under året har systemet färdigställts på Nedre Lillsidan och fortsatt utveckling pågår i hela beståndet. I de områden som systemet införts pågår ett löpande arbete med att få sopsorteringen att fungera bra med syfte att spara både miljö och pengar.

Personal

Under 2007 har Enköpings Hyresbostäder fått en hel del nya medarbetare. En ny marknadschef har rekryterats och ny fastighetschef har tillsatts internt. Företagets VD slutade sin tjänst i oktober och rekrytering av ny VD pågår. Arbetet med att gå igenom organisationen är i sitt slutskede. Ledstjärnan i arbetet har varit tydliga ansvarsområden samt förbättrad kundservice och kundkommunikation.

Friskvårdsarbetet är centralt för medarbetarnas trivsel och välbefinnande. Enköpings Hyresbostäders medarbetare kan träna en

timme i veckan på arbetstid mot att de använder en timme fritid i veckan till att träna. Företaget sponsrar träningskort och liknande. En hälsoprofilbedömning av medarbetarna genomförs vartannat år. All personal får möjlighet att delta i seminarier och föreläsningar kring bland annat livsstilsfrågor, och relationer på arbetsplatsen ett par gånger per år.

Utsikter för år 2008 och framåt

Byggnationen av nya bostäder kommer att pågå under en tid framöver i Enköping. Vilket innebär att under det kommande året kommer det att färdigställas nya bostäder i olika upplåtelseformer. Kön till bolagets bostäder är omfattande och bedöms även fortsättningsvis vara relativt stabil trots det ökade utbudet på den lokala bostadsmarknaden. Det är framförallt kön till lägenheter riktade mot äldre som ökar.

Om- och tillbyggnation av särskilt boende för äldre på Ljunggården kommer att pågå under hela 2008 och skall vara färdigställt våren 2009. Ombyggnationen avser 50 lägenheter som skall byggas om till modern standard samt att huset skall byggas på med tre våningar, totalt innehållande 30 lägenheter.

Enköpings Hyresbostäder projekterar för nybyggnation av bostäder i centrala Enköping och kv Sadelmakaren. Enköpings Hyresbostäder ser även över möjligheten att i centrala Enköping bygga lägenheter för äldre i samarbete med Enköpings Kommun.

Underhållsinsatserna inriktas även fortsättningsvis på att bevara fastigheternas värde och tillhandahålla goda bostäder med underhåll av fastigheternas "skal" och installationer samt löpande lägenhetsunderhåll.

Det nya driftavtalet kommer att gälla från och med 1 juni 2008. Rekrytering av sex områdesansvariga kommer att utföras i början av 2008. Avtalet kommer att innebära bättre tydlighet på funktioner och arbetsuppgifter som ingår i åtagandet samt tydliga rutiner för kvalitetsuppföljning.

Hyror

Överenskommelse kunde inte träffas i förhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende hyrorna för 2007. Ärendet överlämnades till Hyresmarknadskommittén som lämnade en rekommendation till överenskommelse som innebar en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,5 % från och med den 1 mars 2007.

Ekonomi

Hyresintäkterna uppgår till 162 635 (158 828) tkr. Att de totala intäkterna ökat beror dels på hyreshöjning av bostadslägenheter och lokaler samt tillkommande nybyggda fastigheter.

Driftkostnaderna uppgår till 67 342 (68 901) tkr. Kostnadsminskningen beror till större delen av minskade reparationskostnader. Kostnaderna för drift- och skötselavtal har ökat med avtalat index.

Kostnaderna för fastighetsunderhåll uppgår till 40 389 (26 758) tkr. Omfattande underhållsinsatser har genomförts i företagets

fastighetsbestånd under året. Bland annat har renovering av tvättstugor utförts, ombyggnation av garage och utbyte av elpannor till fjärrvärme utförts i olika delar av beståndet.

Administrations- och försäljningskostnaderna uppgår till 17 513 (15 038) tkr. Löneökningarna är ca 3 %. De ökade kostnaderna beror till större delen av pensionskostnader av engångskaraktär. Enköpings Hyresbostäder har under året fortsatt att utvecklat hemsidan.

Räntekostnaderna uppgår till 26 551 (19 856) tkr. Reporäntan har fortsatt upp under året, vilket har påverkat den rörliga delen av bolagets låneportfölj. Den långfristiga låneskulden uppgår per 2007-12-31 till 783 143 tkr, vilket är en ökning med 49 333 tkr jämfört med föregående årsskifte. Amorteringarna har varit lägre än föregående år beroende på att likviditeten använts till finansiering av nybyggnadsprojekten i stället för amorteringar. Bostadssubventionerna fortsätter att minska.

Planenliga avskrivningar har gjorts med 31 102 tkr vilket är 1 111 tkr högre än föregående år. Av tidigare års skattemässiga avskrivningar har återförts 128 tkr. Avskrivningarna har gjorts om från en annuitetsmetod till en linjärmotod under 2007.

Soliditeten uppgår till 25,6 (28,4) %. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 7 478 (6 954) tkr.

Årets resultat

Redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 2 626 (3 909) tkr.

Vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel 131 592 tkr (varav 2 626 tkr är årets vinst,) balanseras i ny räkning.



Heléne Ragnarsson, Irene Sipola, Eva Thorsell, Karin Thyr, Martina Sandberg, Anna Karlsson och Tarja Karppinen samtalar under frukosten.

Resultaträkning

tkr		2007	2006
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	Not 1	162 635	158 828
Övriga förvaltningsintäkter		1 585	1 817
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	Not 2	-67 342	-68 901
Underhållskostnader		-40 389	-26 758
Fastighetsskatt		-3 454	-4 050
Avskrivningar enligt plan	Not 5	-31 102	-29 991
BRUTTORESULTAT		21 933	30 945
Centrala kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 3, 4	-17 513	-15 038
Avskrivningar enligt plan	Not 5	-308	-276
RÖRELSERESULTAT		4 112	15 631
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter	Not 6	5 070	1 248
Räntebidrag		1 566	3 628
Räntekostnader	Not 7	-26 551	-19 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-15 803	651
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	Not 8	19 688	4 668
Skattekostnad		0	0
Skatt på koncernbidrag		-1 259	-1 410
ÅRETS RESULTAT		2 626	3 909

Balansräkning

TILLGÅNGAR, tkr		31 dec 2007	31 dec 2006
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 154 475	1 035 392
Balanslåneposter	Not 10	7 483	8 483
Inventarier och maskiner	Not 11	933	577
Pågående ny- och ombyggnader	Not 12	547	56 573
		1 163 438	1 101 025
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	40	40
Fordringar hos koncernföretag		3 244	2 681
		3 284	2 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 155	845
Fordringar koncernföretag		0	6 406
Skattefordran		2 264	1 669
Övriga fordringar	Not 14	4 813	862
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	Not 15	19 696	1 622
Kassa och bank		7 478	6 954
		35 406	18 358
SUMMA TILLGÅNGAR		1 202 128	1 122 104

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER, tkr		31 dec 2007	31 dec 2006
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		128 966	124 136
Periodens resultat		2 626	3 909
		131 592	128 045
Obeskattade reserver	Not 17		
Periodeseringsfond		3 810	23 370
Avskrivningar utöver plan		58 385	58 513
		62 195	81 882
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	783 143	733 810
		783 143	733 810
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 496	29 160
Skulder koncernföretag		26 545	360
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	11 160	12 392
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 20	16 442	4 899
		93 643	46 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 202 128	1 122 104
Ställda säkerheter	Not 20	31 549	31 549
Ansvarsförbindelser	Not 21	98	92

Kassaflödesanalys

tkr	2007	2006
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 112	15 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	31 410	30 267
Rearesultat vid försäljning och utrang anläggningstillg	0	33
	35 522	45 931
Erhållen ränta	6 636	4 876
Erlagd ränta	-26 551	-19 856
Betald inkomstskatt	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	15 607	30 951
Förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning +) (minskning -)	-16 524	21 869
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	46 832	10 904
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	45 915	63 724
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-93 824	-55 672
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	104
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-93 824	-55 568
Finansieringsverksamhet		
Minskning av långfristiga skulder	49 333	-6 712
Förändring av långfristiga fordringar	-563	26
Koncernbidrag	-337	-343
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	48 433	-7 029
Förändring av likvida medel	524	1 127
Likvida medel vid årets början	6 954	5 827
Likvida medel vid årets slut	7 478	6 954
Förändring av likvida medel	524	1 127

Bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Intäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning av byggnader har gjorts enligt linjär avskrivningsmetod. Avskrivningarna motsvarar 2,04 % på byggnadernas anskaffningsvärde. Tillämpad livslängd är 50 år för nybyggnad och 20–30 år för ombyggnad. Avskrivning på maskiner och inventarier har gjorts enligt linjär avskrivningsmetod. Tillämpad avskrivningstid är 3–5 år.

Skattemässiga avskrivningar görs på fastigheter och markanläggningar med maximalt tillåtna belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificeras endast kassa- och banktillgodohavanden.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Inköp från koncernföretag har skett med 210 tkr. Försäljning till koncernföretag har skett med 23.855 tkr. Moderbolaget är Enköpings Nämndhus AB, organisationsnummer: 556534-1954 med säte i Enköping.

Om ej annat anges redovisas samtliga belopp i tusental kronor (tkr).

Notförteckning

NOT 1 – Hyresintäkter

	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	Totalhyra	Totalhyra	Hyresbortfall	Hyresbortfall	Hyra netto	Hyra netto
Bostäder	140 467	135 767	5 864	3 971	134 603	131 796
Lokaler	27 032	26 319	432	451	26 600	25 868
Garage & P-platser	3 728	3 554	602	506	3 126	3 048
Övriga enheter	5	5	4	3	1	2
Totalt	171 232	165 645	6 902	4 931	164 330	160 714
Övriga rabatter					-969	-1 150
Underhållsrabatter					-58	-85
Boenderabatter					-668	-651
Summa nettohyra					162 635	158 828

NOT 2 – Driftkostnader

	2007	2006
Fastighetsskötsel och städkostnader	20 927	20 885
Reparationer	9 213	12 079
Taxebundna kostnader	17 715	17 947
Uppvärmning	16 512	14 721
Tomträttsavgälder	28	26
Övriga driftkostnader	2 947	3 243
	67 342	68 901

NOT 3 – Ersättning till revisorer

	2007	2006
För revision	85	80
För fristående rådgivning och konsultation	0	0
	85	80

NOT 4 – Personal

Medelantalet anställda fördelat

på män och kvinnor	2007		2006	
Administrativ personal	Heltid	Deltid	Heltid	Deltid
Män	4	0	4	0
Kvinnor	9	3	10	4
	13	3	14	4

De deltidanställdas totala arbetstid	2007	2006
Antal årsarbeten	2,42	3,18

Löner, andra ersättningar

och sociala kostnader	2007	2006
Löner och andra ersättningar	4 484	4 873
Sociala kostnader	1 516	1 692
Pensionskostnader	774	666
	6 774	7 231

NOT 4 – Personal, forts.

Fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	2007	2006
Styrelse och VD	948	1 039
Pensionskostnader VD	198	198
Övriga anställda	5 052	5 526
Pensionskostnader övriga	576	468
	6 774	7 231

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har 2007 uppgått till 280 dagar, varav 82 % avser lång sjukfrånvaro (mer än 60 dagar). Den totala arbetstiden uppgick till 27 383 timmar. Sjukfrånvaron redovisas endast för hela företaget då ingen grupp överstiger 10 personer.

1 januari – 31 december	2007	2006
Totalt hela företaget	8,17%	6,04%

Avtal om avgångsvederlag

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

NOT 5 – Planenliga avskrivningar

Byggnader och mark	2007	2006
Byggnader	26 714	27 580
Markanläggningar	3 388	1 413
	30 102	28 991
Bostadslånepost	1 000	1 000
Inventarier och maskiner	308	276

NOT 6 – Övriga räntintäkter		
	2007	2006
Räntor likvida medel, utdelning andel HBV	2	2
Räntor på kundfordringar	541	657
Räntor koncernföretag	10	427
Erhållet ackord på skulder	4 354	–
Räntor övriga	163	162
	5 070	1 248

NOT 7 – Räntekostnader		
	2007	2006
Räntor på fastighetslån	26 128	19 854
Övriga finansiella kostnader	423	2
	26 551	19 856

NOT 8 – Bokslutsdispositioner		
	2007	2006
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan byggnader	128	225
Avsättning till periodiseringsfond	–	–
Återförd periodiseringsfond	19 560	4 443
	19 688	4 668

NOT 9 – Byggnader och mark		
	2007	2006
Ingående ack anskaffningsvärden	1 380 048	1 380 048
Byggnader	1 380 048	1 380 048
Markanläggningar	82 687	82 687
Tomtmark	38 339	37 796
Avgår investeringsbidrag	-90 489	-90 489
	1 410 585	1 410 042
Nyanskaffningar under året		
Byggnader	167 073	–
Markanläggningar	–	–
Tomtmark	–	543
Investeringsbidrag	-17 887	–
	149 186	543
Försäljningar och utrangeringar under året		
Utrangeringar byggnader	0	0
Utgående ack anskaffningsvärden	1 559 771	1 410 585
Ingående ack avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-345 014	-317 434
Markanläggningar	-10 180	-8 768
	-355 194	-325 202
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-26 714	-27 580
Markanläggningar	-3 388	-1 411
	-30 102	-28 991
Utgående ack avskrivningar enl plan	-385 296	-355 193
Nedskrivning av byggnader		
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000

NOT 9 – Byggnader och mark, forts.		
	2007	2006
Utgående planmässigt värde		
Byggnader	1 155 393	1 015 034
Markanläggningar	69 119	72 508
Tomtmark	38 339	38 339
Avgår investeringsbidrag	-108 376	-90 489
	1 154 475	1 035 392
Taxeringsvärden		
Byggnader	624 693	624 693
Mark	105 631	105 631
	730 324	730 324
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	

NOT 10 – Balansposter – Nettovärde		
	2007	2006
Bostadslånepost	7 483	8 483
	7 483	8 483

NOT 11 – Inventarier och maskiner		
	2007	2006
Anskaffningsvärde		
Ingående ack anskaffningsvärde	1 534	2 280
Nyanskaffningar under året	664	359
Försäljningar och utrangeringar	-178	-528
	2 020	2 111
Utgående ack anskaffningsvärde	2 020	2 111
Planenliga avskrivningar		
Ingående ack avskrivningar	-1 501	-1 649
Försäljningar och utrangeringar	145	391
Periodens avskrivningar	-308	-276
	-1 664	-1 534
Utgående planenliga avskrivningar	-1 664	-1 534
Utgående bokfört värde	356	577

NOT 12 – Pågående ny- och ombyggnation		
	2007	2006
Byggnader	547	56 573

NOT 13 – Övriga finansiella anläggningstillgångar		
	2007	2006
Andelar i Husbyggnadsvaror	40	40

NOT 14 – Övriga fordringar		
	2007	2006
SPP medel	363	704
Övriga fordringar	4 450	158
	4 813	862

NOT 15 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2007	2006
Räntebidrag	198	369
Övriga poster	19 498	1 253
	19 696	1 622

NOT 16 – Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Saldo
Belopp vid årets ingång	7 430	124 125	124 136	3 909	259 600
Vinstdisp bolagsstämma			3 909	-3 909	0
Lämnat koncernbidrag			-3 236		-3 236
Aktieägartillskott över BR			4 157		4 157
Årets vinst				2 626	2 626
	7 430	124 125	128 966	2 626	263 147

Enligt redovisningsrådets rekommendation har lämnat koncernbidrag 4 494 tkr reducerats med beräknad skatteeffekt på 28 %, 1 258 tkr.

NOT 17 – Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivning	2007	2006
Fastigheter	58 385	58 513
	58 385	58 513
Periodiseringsfond		
2001	–	19 560
2002	–	–
2003	2 096	2 096
2004	1 714	1 714
2005	–	–
2006	–	–
2007	–	–
	3 810	23 370
Summa obeskattade reserver	62 195	81 883

Redovisning av uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver uppgår till 17 415 tkr.

NOT 18 – Skulder till kreditinstitut

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

Lån/bindningstid	Lånebelopp	Ränta	Andel
		071231	
Lån med rörlig ränta	416 579	4,01%	53%
Lån bundet till år 2008	80 950	2,85%	10%
Lån bundet till år 2009	38 850	3,60%	5%
Lån bundet till år 2010	113 714	4,24%	15%
Lån bundet till år 2011	73 350	3,87%	9%
Lån bundet till år 2012	59 700	4,69%	8%
Totalt	783 143	3,94%	100%

NOT 19 – Övriga kortfristiga skulder

	2007	2006
Förskottsbetalda hyror	10 871	12 076
Övrigt	289	316
	11 160	12 392

NOT 20 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007	2006
Semesterlöneskuld	294	688
Sociala avgifter	95	223
Upplupna räntor	1 763	1 711
Övrigt	14 290	2 277
	16 442	4 899

NOT 21 – Ställda säkerheter

Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut	2007	2006
Fastighetsinteckningar	31 549	31 549

NOT 22 – Ansvarsförbindelse

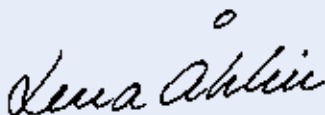
	2007	2006
Fastigo:		
Skadereglerings- och garantifond	98	92

Underskrifter

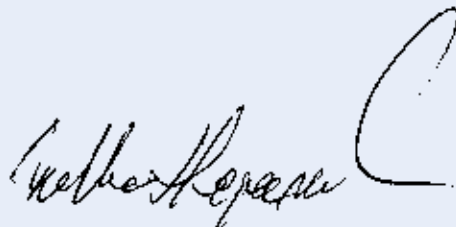
Enköping den 6 mars 2008



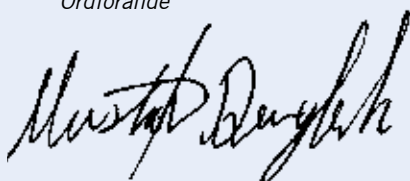
Lars-Peter Swärdh
Ordförande



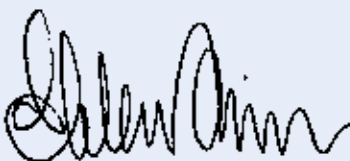
Lena Åhlin
Vice Ordförande



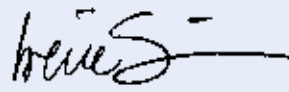
Folke Haegermarck



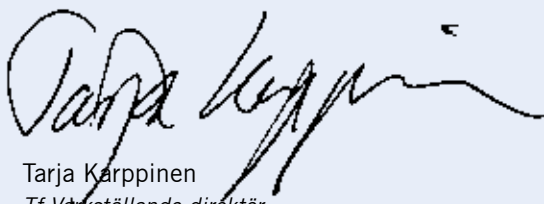
Mustafa Douglah



Helena Kinnunen

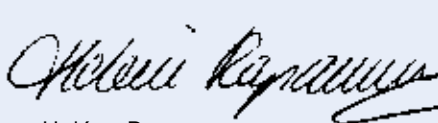


Irene Sipola
Personalrepresentant



Tarja Karppinen
Tf Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 6 mars 2008
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 2007. 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.

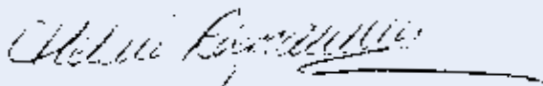
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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.

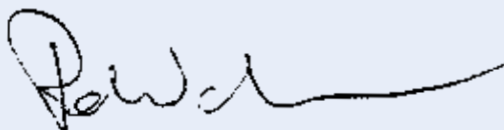
Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 6 mars 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Till styrelsen i Enköpings Hyresbostäder AB

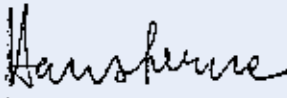
Granskningsrapport för år 2007

Jag har granskat Enköping Hyresbostäder AB:s (org.nr. 556054-7050) verksamhet för år 2007.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i hög med 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 uttalanden 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 7 mars 2008



Hans Lerne

Fastighetsbeståndet i siffor

	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	871
Bergvretsg/Lärksoppsgr	0	19	20	56	42	137	12 556	836
Centrum	45	116	70	15	0	246	14 239	903
Grillby	2	5	7	2	0	16	1 159	671
Hornugglegränd	5	14	4	2	0	25	1 681	771
Hummelsta	2	20	28	18	2	70	5 460	691
Kryddgården	34	148	31	0	0	213	12 665	961
Ljunggården	3	61	0	0	0	64	4 176	963
Malin	27	27	0	0	0	54	2 511	959
Nedre Lillsidan	64	182	158	59	19	482	35 201	827
Regementsgatan	32	0	0	0	0	32	1 152	1 242
Romberga	40	195	248	43	1	527	36 091	815
Rombergsgatan 28	12	32	10	0	0	54	2 545	900
Sadelmakaren	15	98	42	6	0	161	11 289	967
Tärby-/Kristinagatan	0	20	17	9	7	53	4 363	921
Ålgen/Skyttegatan	3	51	40	5	1	100	6 413	1 040
Örsundsbro	8	24	20	12	4	68	4 918	742
Totalt	348	1135	760	243	79	2565	171 743	865

Fastighetstabell områdesvis (tkr)

Fastighetsområde	Anskaffningsvärde	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde Totalt	Byggnads- värde
Område 1-2 Lillsidan					
Lillsidan 2:1 m.fl	155 949	48 164	107 785	54 766	46 467
Lillsidan 2:2	70 021	37 931	32 090	30 325	26 385
Galgvreten 35:1, 35:2	126 091	32 069	94 022	36 557	29 977
Galgvreten 34:1	24 366	13 838	10 528	13 442	11 791
Område 3 Romberga					
Romberga 8:1	54 630	26 098	28 532	15 680	13 537
Romberga 8:2	70 997	28 825	42 172	25 510	21 813
Romberga 8:3	65 213	29 483	35 730	24 802	21 000
Romberga 9:1	55 807	18 501	37 306	17 430	14 760
Romberga 9:3	46 518	22 473	24 045	18 381	15 800
Romberga 9:4	48 254	20 345	27 909	18 415	16 000
Romberga 9:5	54 255	21 304	32 951	21 966	19 200
Romberga 10:4	34 374	14 099	20 275	18 543	16 143
Område 4 Murgårdarna m fl					
Galgvreten 4:1	58 531	15 887	42 644	31 698	27 438
Galgvreten 8:1	29 353	9 237	20 116	15 406	13 200
Galgvreten 8:2	20 669	4 343	16 326	10 028	8 800
S:t Iljan 11:1	71 455	10 827	60 628	12 915	11 000
Galgvreten 38:1	24 803	2 083	22 720		
Område 5 Centrum					
S:t Iljan 10:27, 32:9	24 784	8 065	16 719	13 219	11 800
S:t Iljan 31:7	1 904	1 409	495	8 940	7 800
S:t Iljan 37:1-2, 35:2	25 126	9 434	15 692	52 421	45 069
Centrum 24:12	2 391	1 238	1 153	7 432	6 240
Galgvreten 27:12	8 376	2 909	5 467	8 076	7 000
Korsängen 5:4	160 477	19 911	140 566	70 000	63 000
Område 6 Ytterområden					
Bergvreten 1:36	20 182	7 734	12 448	22 434	19 400
Gånsta 2:2	27 576	9 966	17 610	24 161	20 851
Stenvreten 3:38	13 735	991	12 744	6 776	6 200
Rymningen 8:100	5 159	1 693	3 466	2 341	451
Rymningen 16:5	27 126	4 870	22 256	7 403	2 923
Rymningen 22:10	894	721	173	2 671	2 300
Grillby 80:2	7 239	2 529	4 710	5 078	4 584
Tillinge-Hummelsta 3:7	18 781	3 267	15 514	5 288	4 673
Tillinge-Myrby 3:6	40 920	10 169	30 751	9 020	8 040
Område 7 Kryddgården m fl					
S:t Iljan 16:6	1 000	227	773	2 278	1 943
Centrum 11:1	157 810	15 380	142 430	75 579	62 400
Galgvreten 27:10	58 710	6 892	51 818	41 343	36 708
SUMMA	1 613 476	462 912	1 150 564	730 324	624 693

Femårsöversikt

	2007	2006	2005	2004	2003
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	164	161	162	160	158
Driftnetto	53	61	62	70	77
Driftnetto kr/kvm	254	368	371	419	461
Avskrivningar enligt plan	31	30	29	28	27
Resultat efter finansiella poster	-15,7	0,7	6	13	11
Fastigheter					
Balansomslutning	1 202	1 122	1 118	1 139	1 160
Bokfört värde, Mkr	1 154	1 035	1 064	1 090	1 117
Lägenheter, antal	2 565	2 466	2 488	2 488	2 488
Lägenheter, yta i kvm	171 743	165 549	167 136	167 136	167 136
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, Mkr	309	319	311	311	301
Soliditet, %	25,6	28,4	28,4	27,3	26,0
Avkastning på totalt kapital, %	0,4	1,4	1,8	3,0	3,5
Avkastning på justerat eget kapital, %	neg	0,2	2,0	4,1	3,8
Skulder till kreditinstitut, Mkr	783	734	740	774	807
Belåningsgrad bokfört värde, %	68	71	70	70	72
Bruttoränta, %	3,9	3,2	2,4	2,8	3,6
Räntebidrag, Mkr	1,6	3,6	4	4	4
Vakansgrad lägenheter, månadssnitt, antal	43	29	19	8	9
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	865	837	837	815	804
Anställda, antal	17	16	14	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.

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

Rum för livet

