

ÅRSREDOVISNING

Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder (org nr 556054-7050), med säte i Enköpings Kommun, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Bolaget är ett allmännyttigt bostadsbolag som till 100 procent ägs av Enköping kommuns moderbolag AB som i sin tur ägs till 100 procent av Enköpings kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska tusentals kronor, TSEK.

RÄTTVISANDE ÖVERSIKT ÖVER UTVECKLINGEN

	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaträkning, Mkr					
Nettoomsättning	224	216	212	205	201
Driftnetto kr/kvm	389	360	389	394	340
Avskrivningar enligt plan	35	32	33	35	36
Resultat efter finansiella poster	10,5	6,2	16,8	9,5	3,2
Fastigheter					
Balansomslutning, Mkr	1 480	1 245	1 115	1 173	1 201
Bokfört värde Fastigheter och mark, Mkr	1 114	1 079	1 045	1 131	1 159
Lägenheter, antal	2 711	2 579	2 553	2 569	2 569
Lägenheter, yta i kvm	181 761	172 053	171 102	172 260	172 260
Lokaler, yta i kvm	35 891	31 019	31 649	32 009	32 009
Nyckeltal					
Justerat eget kapital, Mkr	305	297	291	321	311
Soliditet, %	20,6	23,9	26,1	27,4	25,9
Direktavkastning fastigheter, %	7,15	6,76	7,59	7,11	5,99
Skulder till kreditinstitut, Mkr	1 101	870	758	791	831
Belåningsgrad bokfört värde, %	99	81	73	70	72
Bruttoränta, %	2,8	3,3	3,8	3,9	3,3
Räntebidrag, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,2	0,7
Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser, %	1,13	0,45	0,43	0,66	1,40
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 025	999	975	949	923
Anställda, antal	27	24	23	24	24

Definitioner

Driftnetto: Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader

Justerat eget kapital: Eget kapital och obeskattade reserver enligt balansräkningen minus latent skatt

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Direktavkastning fastigheter: Driftnetto delat med bokfört värde för fastigheter (byggnader och mark) i procent

Belåningsgrad bokfört värde: Fastighetslån enligt balansräkningen i procent av fastigheternas bokförda värde

Bruttoränta: Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder i procent

Hyresbortfall lägenheter, garage, parkeringsplatser: hyresbortfall delat med totala intäkter i procent

Bostadshyra i snitt: räkenskapsårets snitthyra för bostäder med hyresjustering per 1 mars

Anställda: Fast anställda i genomsnitt

TE PE

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

AB Enköpings Hyresbostäder (bolaget) är ett allmännyttigt bostadsbolag som äger och förvaltar 2 711 bostadslägenheter och 35 891 kvadratmeter lokaler.

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

Under året har VD avgått och ersatts av en tillförordnad VD. En omorganisation har genomförts där ledningen i bolaget har breddats. Dessutom har styrelsens sammansättning förändrats under året.

Under 2014 har 39 nya bostäder färdigställts i olika projekt:

Nybyggnationen på Sadelmakaren Etapp 3 med 191 lägenheter har fortsatt under året och i slutet av året har inflyttning påbörjats

På Rombergsgatan har en f d kontorslokal byggts om till 16 ungdomslägenheter.

Vid Regementsgatan har 12 nya lägenheter byggts.

Utöver nybyggnationer och planerat underhåll har ca 180 badrum har renoverats under året.

Under året har ett nytt bredbandsnät, som möjliggör bra leveranser inom TV, internet och telefoni, dragits i de flesta av bolagets bostadsfastigheter.

T R

VD HAR ORDET

Fortsatt positivt för Enköping och AB Enköpings Hyresbostäder

Enköping fortsätter att växa och AB Enköpings Hyresbostäder levererar ännu ett bra resultat i enlighet med affärsplanen. Vi stärker och förnyar organisationen och gör mycket inom de egna hyresfastigheterna och våra byggprojekt. Vi gör det dessutom med allt bättre ekonomiskt resultat. Och på ett sätt som väcker stort intresse hos andra fastighetsbolag.

Under året tog vi emot många besökare från ett stort antal olika kommuner. De kom till oss och Enköping för att se och höra om vår nyproduktion – lägenheter som produceras utan nedskrivningsbehov och till hyror som marknaden accepterar. Visst är det kul att visa upp våra lyckade projekt när så många andra fortfarande vill komma igång. En stor anledning till att vi lyckas i Enköping är att styrelsen och personalen har varit överens om vad vi ska göra. Kraften och initiativet har växt fram underifrån i organisationen.

Jag tillträdde i april 2014 som tillförordnad VD vid AB Enköpings Hyresbostäder.

Affärsplanen för 2014 var startskottet till den nya ledningsgruppen som nu fortsätter med ett nytt fokus på det tidigare uppdraget. Skillnaden mot tidigare är att hela bolaget kraft används.

Under 2014 förändrades ledarskapet med en tydligare bredd på beslutsvägarna och delaktighet i bolagets utveckling på sikt.

Mina åtgärder var att analysera behovet, förankra organisationen, förnya personalen och därefter arbeta med en bred ledningsgrupp i nära samarbete med styrelsen för att överbrygga tidigare spänningar och få delaktighet i hela organisationen.

Ny bred ledningsgrupp rekryterades. Eftersom det fanns stor kompetens inom organisationen så kunde det lösas till 50 % med interna rekryteringar kompletterande med externa rekryteringar för de fyra nya avdelningscheferna.

För att öka kundfokus mot våra hyresgäster och lokalhyresgäster samt höja den tekniska nivån så har det rekryterats tre nya förvaltare. För förvaltarna innebär det ett tydligare ansvarsområde inom sitt kunskapsområde. Ny utegrupp på fem personer har bildats med syfte att arbeta med yttre skötsel vinter som sommar. Eftersom att bolagets LOU upphandlade yttre skötsel var överklagad så beslöt bolaget med kort varsel att under 2014 genomföra detta med ett stort antal sommarjobbare. Resultatet var över förväntan och planeras nu att permanentas inför framtiden. Mervärdet var många men framförallt så uppskattades det av våra hyresgäster.

Dessutom har det gjorts ett antal internrekryteringar för att kunna möta nya projekt och ett ökat nyproducerande av bostäder.

Under 2014 har vi färdigställt 20 nya bostäder med en tonvikt på ungdomsbostäder. Under året har bolaget satsat närmare 40 mkr i planerat underhåll. Där fokus har varit omfattande badrumsrenoveringar samt satsande på mera energisnålare teknik såsom värmecentraler etc. Dessutom har ett stor breddbandsprojekt påbörjats som omfattar huvuddelen av fastighetsbeståndet beståndet.

Inför 2015 är slutförande av projektet Sadelmakaren etapp 3, som har pågått sedan 2014. Projektet innebär tillförande av 191 nyproducerande bostäder i etapper under hela 2015. Detta projekt är Svanen märkt och har till viss del anpassats till Enköpings kommuns särskilda behov. Vi kommer även att fortsätta arbetet med planering av Sadelmakaren etapp 4 under 2015 samt titta på hur vi kan hjälpa Enköpings kommun att lösa behov av ungdomsbostäder.

Bolaget har även stärkt resurser för uthyrning för att kunna vara ett aktivt fastighetsbolag och öka bolagets synlighet för nya hyresgäster inom en timmes pendlingsavstånd. Detta för att bl.a. medverka till Enköpings kommuns mål om att erbjuda ett bra boende för alla och öka inflyttningen till kommunen.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelsen och vår duktiga personal för era insatser under året 2014.

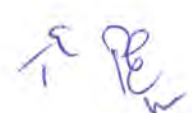
Vi har gjort det omöjliga möjligt och jag ser fram mot nya utmaningar tillsammans med er.



Tomas Eriksson

Tf Verkställande direktör

Bitogar "Bilaga till VD ord"



FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Under 2015 kommer Sadelmakaren Etapp 3 färdigställas och planer finns för att påbörja projektering av Etapp 4.

Ombyggnation av vakanta lokaler till bostäder på Lillsidan fortsätter.

Ett fortsatt arbete med fastighetsunderhåll utifrån Bolagets långsiktiga underhållsplan kommer utföras.

Pågående installation av fibernätet kommer att slutföras under 2015 och då kommer huvudelen av bolagets fastighetsbestånd ha tillgång till det nya bredbandsnätet.

Slutförande av pågående kvalitets- och miljöarbete i en certifiering enligt ISO 9001 och 14001

ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Från och med 2014 införs i Sverige ett nytt redovisningsregelverk, K3. AB Enköpings Hyresbostäder redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, det vill säga till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i årsredovisningen men kommer inte att påverka resultaträkningen. Enligt bolagets finanspolicy får derivatinstrument endast användas för att förändra eller eliminera de ränterisker som uppstår i bolaget och ska därför alltid vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras.

Skuldhantering

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

Ränterisk

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

Refinansieringsrisk

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

Derivat

Räntederivat får endast användas för att hantera underliggande lån med syfte att förändra räntebindningen, räntekostnader och/eller säkerställa en maximal räntenivå.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	167 236
Årets resultat	6 683
Summa	173 919

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	173 919
Summa	173 919

Handwritten signature/initials

RESULTATRÄKNING

Tkr		2014	2013
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	Not 1	224 191	215 906
Övriga förvaltningsintäkter		307	287
Vinst försäljning av fastighet		0	0
		224 498	216 193
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	Not 2	-74 707	-77 592
Underhållskostnader		-41 206	-40 391
Fastighetsskatt		-4 146	-3 838
Avskrivningar enl plan	Not 3, 8	-35 084	-32 341
BRUTTORESULTAT		69 355	62 030
Centrala kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 4, 5, 6	-34 133	-26 700
Avskrivningar enl plan	Not 8	-264	-171
RÖRELSERESULTAT		34 958	35 159
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter	Not 9	579	655
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader	Not 10	-25 043	-30 148
RESULTAT EFT. FINANS. POSTER		10 495	5 667
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	Not 11	-2 000	-1 364
Skatte på årets resultat	Not 12	-1 812	109
Skatt på koncernbidrag		0	0
ÅRETS RESULTAT		6 683	4 412

TE
PE
K

BALANSRÄKNING

tkr

31/12 2014

31/12 2013

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 13	1 114 381	1 078 297
Inventarier och maskiner	Not 14	911	414
Pågående ny- och ombyggnation	Not 15	356 984	139 601
		<u>1 472 276</u>	<u>1 218 312</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 16	40	40
Övriga fordringar			22
		<u>40</u>	<u>62</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		1 690	1 403
Fordringar koncernföretag		961	19 157
Skattefordran		1 566	1 820
Övriga fordringar		864	1 272
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		765	1 523
Kassa och bank		1 463	1 267
		<u>7 309</u>	<u>26 442</u>

SUMMA TILLGÅNGAR

1 479 625

1 244 816

TE
h

BALANSRÄKNING

tkr

31/12 2014

31/12 2013

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

7 430

7 430

Reservfond

124 125

124 125

131 555

131 555

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

167 236

160 602

Periodens resultat

6 683

4 829

173 919

165 431

Avsättningar

Uppskjuten skatt

Not 18

1 714

-118

1 714

-118

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 19

1 100 897

869 635

1 100 897

869 635

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

35 769

43 688

Skulder koncernföretag

4 796

4 444

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

995

1 012

Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

Not 21

29 980

29 168

71 540

78 312

SUMMA EGET KAPITAL

OCH SKULDER

1 479 625

1 244 816

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Not 22

166

166

TEPE
h

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 958	35 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	35 348	31 978
Rearesultat vid försäljning och utrang anläggningstillg	0	0
	70 306	67 672
Erhållen ränta	579	655
Erlagd ränta	-32 223	-30 148
Betald inkomstskatt	22	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 685	38 171
Förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)	19 326	-557
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	-6 772	26 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 239	64 058
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-282 133	-175 710
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-282 133	-175 710
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	231 262	111 996
Förändring långfristiga fordringar	22	7
Koncernbidrag	-195	-224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	231 089	111 780
Förändring av likvida medel	196	128
Likvida medel vid årets början	1 267	1 139
Likvida medel vid årets slut	1 463	1 267
Förändring av likvida medel	196	128

TE R_W

REDOVISNINGSPRICIPER OCH NOTAPPARAT

Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not 3.

Intäkter

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

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

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

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Nedskrivningar fastigheter

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

Andra finansiella anläggningstillgångar

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

Finansiella instrument

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

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

Fordringar

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

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Försäljning till koncernföretag har skett med 43 724 tkr. Inköp från koncernföretag har skett med 38 894 tkr. Moderbolaget är Enköpings Kommuns Moderbolag AB, organisationsnummer: 556534-1954 med säte i Enköping.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktions-kostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Avsättningar

Avsättningar görs när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 1 - HYRESINTÄKTER

		Totalhyra	Hyresbortfall	Hyra netto
Bostäder	2014	178 996	1 232	177 764
	2013	171 631	388	171 243
Lokaler	2014	41 747	402	41 345
	2013	40 233	593	39 640
Garage & P-platser	2014	6 462	850	5 612
	2013	5 240	409	4 831
Övriga enheter		0	0	0
	2013	0	0	0
Totalt	2014	227 205	2 483	224 721
	2013	217 103	1 389	215 714
Övriga ersättningar	2014			1 082
och fakturerade kostnader	2013			1 837
Boenderabatter	2014			-596
	2013			-612
	2014			-22
	2013			-24
Övriga rabatter	2014			-995
	2013			-1 010
Summa nettohyra	2014			224 191
	2013			215 906
Löptider hyreskontrakt				
Förfaller inom ett år				226 463
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år				53 799
Förfaller till betalning senare än fem år				130 975

Not 2 - DRIFTKOSTNADER

	2014	2013
Fastighetsskötsel och städkostnader	9 324	12 054
Reparationer	15 600	16 248
Taxebundna kostnader	21 660	20 529
Uppvärmning	23 498	24 084
Tomträttsavgälder	0	21
Övriga driftkostnader	4 625	4 656
	74 707	77 592

Not 3 - EFFEKTER AV ÖVERGÅNG TILL K3

Detta är den första årsredovisning som upprättas enligt BFNs Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2014 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2013. Övergången till K3 har inte medfört några effekter på ingångsbalansräkningen per 2013-01-01.

Effekten av övergången till K3 på jämförelseårets siffror redovisas i tabellen nedan. Belopp i tkr.

	2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	2013 enligt K3
Resultaträkning			
Avskrivningar fastigheter	-31 807	-534	-32 341
Uppskjuten skatt		118	118
Årets resultat	-31 807	-417	-32 224
	UB 2013 enligt årsredo- visningen	Effekt av ändrad redovisningsp rincip	UB 2013 enligt K3
Balansräkningen			
Byggnader och mark	1 078 831	-534	1 078 297
Uppskjuten skatt		118	118
Eget kapital	297 402	-416	296 986

Not 4 - KONCERNFÖRETAG

Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2014	2013
Inköp	14 567	17 458
Försäljning	43 724	42 532
Ränteintäkter	66	233
Räntekostnader	1 820	1 593

Not 5 - ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2014	2013
För revision	145	101
	145	101

Not 6 - OPERATIONELL LEASING

Framtids minimileaseavgifter som kommer att erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	470	368
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	362	674
	831	1 042
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	574	499

Not 7 - PERSONAL

Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor

	2014	2013
Kvinnor	12	12
Män	15	12
	<u>27</u>	<u>24</u>

Not 7 - PERSONAL

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
Löner, andra ersättningar	12 859	9 597
Sociala kostnader	3 978	2 866
Pensionskostnader	850	1 097
	<u>17 687</u>	<u>13 560</u>

Fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	2014	2013
Lön styrelse, VD och ledningspersonal	4 286	2 812
Sociala kostnader styrelse, VD och ledningspersonal	1 342	
Pensionskostnader VD och ledningspersonal	393	757
Lön övriga anställda	8 573	9 651
Sociala kostnader övriga anställda	2 636	
Pensionskostnader övriga anställda	457	340
	<u>17 687</u>	<u>13 560</u>

Avgångsvederlag

Under 2014 har avgångsersättning för VD motsvarande 24 månadslöner betalats ut.

Not 8 - PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

Byggnader och mark

	2014	2013
Byggnader	32 328	29 585
Markanläggningar	2 756	2 756
	<u>35 084</u>	<u>32 341</u>

Inventarier och maskiner

	2014	2013
Inventarier och maskiner	264	171
	<u>264</u>	<u>171</u>

PE
n

Not 9 - ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER

	2014	2013
Räntor likvida medel, utdelning andel HBV	2	2
Räntor på kundfordringar	478	386
Räntor koncernföretag	66	233
Räntor övriga	32	34
	<u>578</u>	<u>655</u>

Not 10 - RÄNTEKOSTNADER

	2014	2013
Räntor på fastighetslån	30 394	28 552
Balanserade räntor för ny- och ombyggnationer	-7 180	-
Räntor koncernföretag	19	3
Borgensavgifter	1 805	1 590
Övriga finansiella kostnader	5	3
	<u>25 043</u>	<u>30 148</u>

Not 11 - BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2014	2013
Lämnat koncernbidrag	2 000	1 364

Not 12 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2014	2013
Aktuell skatt	14	-8
Uppskjuten skatt	-1 832	118
Skatt på årets resultat	-1 818	109
Redovisat resultat före skatt	10 495	5 667
Skatte beräknad enligt gällande skattesats	-2 309	-1 247
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-12
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	4
Skatt hänförlig till tidigare år redovisade resultat	20	-
Skatt hänförlig till koncernbidrag	440	1 364
Skatt hänförlig till underskott från föregående år	36	-
Redovisad skattekostnad	-1 818	109

Not 13 - BYGGNADER OCH MARK

Ingående ack anskaffningsvärden	2014	2013
Byggnader	1 725 546	1 659 507
Markanläggningar	82 687	82 687
Tomtmark	38 371	38 371
Avgår investeringsbidrag	-111 161	-111 161
	1 735 443	1 669 404
Nyanskaffningar under året		
Byggnader	71 169	66 039
Markanläggningar	0	0
Försäljning under året	0	0
Byggnader	0	0
	71 169	66 039
Utgående ack anskaffningsvärden	1 806 612	1 735 443
Ingående ack avskrivningar enl plan		
Byggnader	-589 919	-560 868
Markanläggningar	-46 693	-43 936
	-636 612	-604 805
Årets avskrivningar enl plan		
Byggnader	-32 862	-29 051
(Varav justering för K3	-534	-)
Markanläggningar	-2 756	-2 756
	-35 618	-31 807
Utgående ack avskrivningar enl plan	-672 230	-636 612
Nedskrivning av byggnader		
Ingående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående värde nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående planmässigt värde		
Byggnader	1 153 933	1 115 626
Markanläggningar	33 238	35 994
Tomtmark	38 371	38 371
Avgår investeringsbidrag	-111 161	-111 161
	1 114 381	1 078 831
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 165 291	1 098 535
Mark	317 747	281 941
	1 483 038	1 380 476
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

Handwritten signature

Bolagets fastigheter utgörs av bostadsfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och dessa klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Vid värdering 2014 har bolagets direktavkastningskrav använts i Datcha. Värderingen bygger på faktiska hyrsnivåer, och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna har provats individuellt och justerats vid behov.

	2014	2013
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	2 076 215	2 012 875

Not 14 - INVENTARIER OCH MASKINER

Anskaffningsvärde	2014	2013
Ingående ack anskaffningsvärde	2 545	3 609
Nyanskaffningar under året	761	334
Försäljningar och utrangeringar		-1 397
Utgående ack anskaffningsvärde	3 306	2 545
 Planenliga avskrivningar		
Ingående ack avskrivningar	-2 132	-3 357
Periodens avskrivningar	-264	1 226
Utgående planenliga avskrivningar	-2 396	-2 132
 Utgående bokfört värde	910	414

Not 15 - PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNING

	2014	2013
Pågående nybyggnad	267 085	123 456
Pågående om- & tillbyggnad	89 899	16 144
	356 984	139 601

Not 16 - ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2014	2013
Andelar i Husbyggnadsvaror	40	40
	<u>40</u>	<u>40</u>

Not 17 - FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Saldo
Utgående balans 2013-12-31	7 430	124 125	161 019	4 829	297 402
Effekt av byte av redovisningsprincip					
Komponentavskrivningar			-416		-416
Justerad utgående balans 2013-12-31	7 430	124 125	160 602	4 829	296 986
Vinstdisp bolagsstämma			4 829	-4 829	0
Lämnat koncernbidrag					0
Aktieägartillskott över BR			1 805		1 805
Årets vinst				6 683	6 683
Belopp vid årets utgång	7 430	124 125	167 236	6 683	305 474

Koncernbidrag har lämnats med 2 000 tkr via resultaträkningen

Not 18 - AVSÄTTNINGAR

	2014	2013
Avsättning för latent skatt	1 714	-118
	1 714	-118

Not 19 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Vid bokslutstillfället innehåll derivatportföljen ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas. Volymen löpande räntaswappar uppgick vid årsskiftet till 569 690 Tkr. Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till - 70 765 Tkr.

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid i tkr.

Lån/bindningstid	Låne- belopp	Ränta 2014-12-31	Andel
Lån med rörlig ränta och rörligt med kapitalbindning 1-5 år	190 138	1,16%	17%
Swap med räntebindning 2 - 9 år	569 690	2,30%	52%
Lån bundet till år 2015	271 069	1,22%	25%
Lån bundet till år 2020	70 000	3,35%	6%
Totalt	1 100 897	1,90 %	100%
Förfallostruktur			
Kortfristig del av långfristiga skulder	279 035		
Långfristig del av långfristiga skulder	821 862		
Totalt	1 100 897		

Not 20 - ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2014	2013
Övriga kortfristiga skulder	995	1 012
	995	1 012

Not 21 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014	2013
Förskottsbetalda hyror	22 951	21 688
Semesterlöneskuld	864	993
Sociala avgifter	271	307
Upplupna räntor	4 356	3 440
Övrigt	1 538	2 740
	29 980	29 168

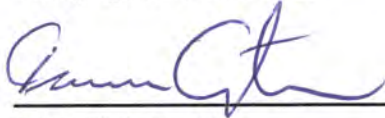
Not 22 - ANSVARSFÖRBINDELSE

	2014	2013
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	166	166



UNDERSKRIFTER

Enköping den 18 mars 2015



Tomas Eriksson, VD



Peter Ekstöm, Styrelseordförande



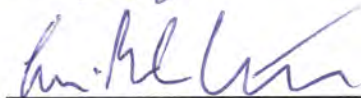
Thomas Ekblom



Monica Hallgren



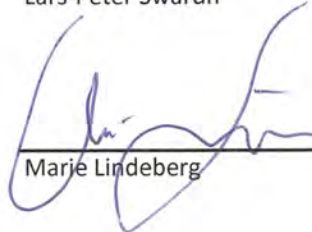
Jessika Roswall



Lars-Peter Swärdh



Rickard Sködestig



Marie Lindeberg

Vår revisionsberättelse, som avviker från standardutformningen, har lämnats den ²³ mars 2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm Lindström

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Enköpings Hyresbostäder, org.nr 556054-7050

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Enköpings Hyresbostäders finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Enköpings Hyresbostäder för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Grund för uttalande med avvikande mening

Innan vi går in på våra överväganden vill vi av pedagogiska skäl lämna en kort redogörelse för de rättsliga utgångspunkter som en revisor har vid sin bedömning i ansvarsfrihetsfrågan. Av 9 kap. 33 § aktiebolagslagen framgår att revisionsberättelsen skall innehålla ett uttalande om huruvida styrelseledamöterna och den verkställande direktören bör beviljas ansvarsfrihet gentemot bolaget. Frågan om ansvarsfrihet hänger samman med bolagsstämmans möjligheter att väcka skadeståndstalan mot dessa bolagsfunktionärer, jfr 29 kap. 7 § aktiebolagslagen. Av samma lagrum framgår att revisorn skall anmärka i berättelsen, om han eller hon vid sin granskning har funnit att en styrelseledamot eller den verkställande direktören har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Av detta följer att en revisor, som finner att det föreligger en risk för en inte oväsentlig ekonomisk skada till följd av en bolagsfunktionärs handlande eller underlåtenhet, som regel bör avstyrka att ansvarsfrihet beviljas den aktuella funktionären. Revisorns uttalande i ansvarsfrihetsfrågan kan därmed ytterst betraktas som en rekommendation till årsstämman i frågan om hur den bör rösta. Om t.ex. en inträffad ekonomisk skada är oklar och inte vare sig skadans storlek eller orsaker är utredda vid tidpunkten för revisionsberättelsens avgivande, framstår det ofta som lämpligt att revisorn avstyrker att ansvarsfrihet beviljas, inte minst för att ge bolaget handlingsutrymme i skadefrågan. Om det finns skäl som talar både för och emot att ansvarsfrihet bör beviljas kan revisorn,

efter angivande av dessa skäl, välja att avstå från att uttala sig genom att göra ett s.k. neutralt uttalande. Om stämman väljer att inte bevilja ansvarsfrihet har bolaget att låta närmare utreda om skadeståndsskyldighet föreligger och om talan bör väckas.

Mot denna bakgrund får vi nedan lämna en redogörelse för de omständigheter, vilka i huvudsak legat till grund för våra ställningstagande i frågan om huruvida styrelseledamöterna bör beviljas ansvarsfrihet gentemot bolaget.

Av styrelsens protokoll från den 14 april 2014 framgår att styrelsen beslutade att entlediga den dåvarande verkställande direktören. Av de fem ordinarie ledamöterna reserverade sig två av ledamöterna mot beslutet och de utträdde senare på egen begäran ur styrelsen. På styrelsemötet den 25 april beslutades att anlita en tillförordnad VD genom Fasticon Kompetens AB. Tre ordinarie ledamöter och två tjänstgörande suppleanter deltog i beslutet som var enhälligt. Avtalet undertecknades den 5 maj 2014 av styrelsens ordförande. Uppdragstiden löpte fr.o.m. den 30 april med tre månaders ömsesidig uppsägningstid. Ersättningen för uppdraget uppgick till 292 000 inkl. moms per månad. I vår korrespondens och i samtal med enskilda ledamöter bekräftas att det var fråga om en tillfällig lösning under en period till dess att ny VD rekryterats. Vi bedömer att den högre kostnaden kan motiveras med att det med hänsyn till bolagets verksamhet och situation kan anses vara försvarbart att tillfälligt anlita en VD som under en övergångsperiod leder bolagets verksamhet. Vi finner därför att de styrelseledamöter som medverkat i beslutet att anlita en tillförordnad VD inte har handlat i strid med aktiebolagslagen.

Den 5 augusti ingick bolaget avtal om att fortsätta anlita tillförordnad VD, dock fortsättningsvis genom det av denne ägda bolaget ELK Konsult AB. Avtalet med ELK Konsult har från Enköpings Hyresbostäders sida undertecknats av styrelsens ordförande Hans Haegermarck och vice ordförande Hans Lövling. Avtalet löper fr.o.m. 1 november 2014 t.o.m. den 31 oktober 2015. Uppsägningstiden är 3 månader och uppdraget kan upphöra tidigast den 31 oktober 2015 och därefter förlängs avtalstiden med 6 månader åt gången. Ersättningen uppgår till 250 500 kr per månad inkl. moms, och för avtalsperioden till 3 006 000 kr inkl. moms.

Beslutet att anlita ELK konsult AB finns inte dokumenterat i något av styrelseprotokollen och inte heller i bilagor till dessa. Vi har i brev till var och en av styrelseledamöterna efterfrågat eventuella underlag som kan ha legat till grund för beslutet att anlita ELK Konsult AB. Vi konstaterar att det inte har kunnat presenteras några underlag för oss som ligger till grund för beslutet. Genom skriftlig korrespondens med och muntliga utsagor från enskilda ledamöter har det framkommit att ordförande och vice ordförande fattat beslut om att ingå avtalet med ELK konsult AB utan att informera övriga ledamöter. När avtalet blev känt har några av ledamöterna ifrågasatt ordförandens och vice ordförandens agerande bl.a. med avseende på varför övriga styrelseledamöter inte beretts möjlighet att bereda och delta i beslutet, varför en tydlig motivering saknas, varför det saknas underlag till grund för beslutet samt varför rekrytering av ny VD inte påbörjats.

Mot bakgrund av ovanstående kan vi konstatera brister i agerandet hos de styrelseledamöter som ingått avtal med ELK Konsult AB. Avtalet har medfört betydande kostnader för bolaget. Det kan ifrågasättas om styrelseledamöterna Hans Haegermarck och Hans Lövling har agerat med den omsorg som kan förväntas vid anlitan av en tillförordnad verkställande direktör. De främsta skälen till detta är att beslutet att anlita ELK Konsult AB inte verkar ha föregåtts av någon urvalsprocess, att det saknas

beslutsunderlag, att övriga styrelseledamöter inte har beretts möjlighet att bereda och delta i beslutet och att avtalsvillkoren medför en betydande kostnad för bolaget. Vi har inte heller fått någon godtagbar förklaring till varför styrelsen underlåtit att påbörja rekryteringen av ny verkställande direktör. Som framgått ovan har kostnaden för att anlita en verkställande direktör varit betydande.

Sammanfattningsvis konstaterar vi följande. Bolaget har fått vidkännas betydande kostnader för anlitan av en inhyrd, tillförordnad VD. Det finns i och för sig inte anledning att ifrågasätta att bolaget tillfälligt hade behov av en inhyrd, tillförordnad VD och att detta kunde innebära en motiverad merkostnad för bolaget. Med beaktande av de omständigheter som anförts ovan kan dock det fortsatta anlittandet av den tillförordnade VD:n ifrågasättas. Vi anser att Hans Haegermarck och Hans Lövling agerat oaktsamt, särskilt genom sin underlåtenhet att bereda frågan på erforderligt sätt inom styrelsen. Bolagets anlitan av tillförordnad VD har inneburit betydande merkostnader för bolaget. Sammantaget kan det därför inte uteslutas att Hans Haegermarks och Hans Lövlings agerande medfört att bolaget tillfogats en ekonomisk skada som inte är oväsentlig.

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

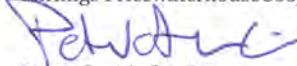
Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi tillstyrker att ansvarsfrihet beviljas för ledamöterna Jan Petersson, Lars Landen, Sven-Åke Haglund, Jessika Rosvall, Annica Ekstedt, Sven-Olof Johansson, Åke Heden, Verkställande direktör Thomas Lundmark för perioden t.o.m. den 14 april 2014 och verkställande direktör Tomas Eriksson för perioden fr.o.m. den 5 maj 2014.

Som en följd av de omständigheter som redogörs för ovan i stycket "Grund för uttalande med avvikande mening" avstyrker vi att årsstämman beviljar ansvarsfrihet för styrelseledamöterna Hans Haegermarck och Hans Lövling.

Uppsala den 23 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor