

# ÅRSREDOVISNING 2025



ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER



# INNEHÅLL

Vår vd har ordet .....	5
Förvaltningsberättelse .....	6
Resultaträkning .....	11
Balansräkning .....	12
Kassaflödesanalys .....	14
Noter .....	15
Underskrifter .....	24



# VÅR VD HAR ORDET

## - Ett år av utveckling, ansvar och omställning

### Trygga hem – hela livet

År 2025 har varit ett år präglat av både utveckling och utmaningar. En av årets mest betydelsefulla milstolpar var invigningen av trygghetsbostäderna i Hummelsta. Satsningen stärker vårt erbjudande i kransort och bidrar till kommunens bostadsförsörjning för äldre. Det är ett tydligt exempel på hur vi kombinerar affärsmässighet med socialt ansvar.

### Långsiktiga investeringar i kvalitet

Vi har fortsatt det omfattande renoveringsarbetet i Romberga, där etapp 7 färdigställdes och beslut fattades om den avslutande etappen i projektet som pågått sedan 2018. Genom dessa investeringar säkerställer vi att våra bostäder håller god standard och möter dagens och morgondagens krav på kvalitet, trygghet och energieffektivitet.

Under året genomförde vi även ett strategiskt fastighetsförvärv genom köpet av Galgvreten 3:9, vilket stärker vårt bestånd och vårt långsiktiga utvecklingsuppdrag.

### Ansvarsfull styrning i en osäker tid

Samtidigt har vi behövt fatta svåra men nödvändiga beslut. Projektet i Örsundsbro pausades efter att inkomna anbud översteg budgetramen. Det var ett tydligt uttryck för vårt ansvarstagande och vår vilja att säkerställa ekonomisk kontroll.

Året har präglats av ökade räntekostnader, högre avskrivningar och en stigande vakansgrad. Resultatet efter finansiella poster uppgick till –12,8 miljoner kronor, som främst beror på en större nedskrivning av en fastighet. Det här sammantaget innebär att vi nu intensifierar arbetet med kostnadskontroll, prioriteringar och åtgärder för att stärka efterfrågan.

### En organisation i rörelse

2025 har också varit ett år av intern utveckling. Vi har samlat verksamheten i ett nytt, gemensamt kontor vid Västerledstorg och genomfört organisatoriska förändringar för att skapa bättre förutsättningar för både medarbetare och hyresgäster. I samband med vårt 75-årsjubileum fick vi möjlighet att både blicka tillbaka och samtidigt ta sikte på framtiden.

Genom nyrekryteringar och förändrade arbetsätt stärker vi vår förmåga att möta en föränderlig omvärld.

### Gemenskap som gör skillnad

Parallellt med de större projekten har vi fortsatt vårt arbete med trygghet, gemenskap och social hållbarhet. Genom aktiviteter som Hela Lillsidan Lever, Sommarkul och andra områdesinsatser skapar vi mötesplatser som stärker samhörighet och tillit. Det är i vardagen, nära våra hyresgäster, som vårt uppdrag får sin verkliga betydelse.

### Framåt med fokus och långsiktighet

När vi nu blickar framåt gör vi det med en tydlig inriktning. Vi ska stärka ekonomin, minska vakanserna och prioritera rätt investeringar – utan att tumma på vårt uppdrag. Som allmännyttigt bostadsbolag ska vi vara både affärsmässiga och samhällsbyggande.

Jag vill rikta ett varmt tack till våra medarbetare, styrelse och samarbetspartners för ert engagemang under året. Tillsammans fortsätter vi att utveckla EHB och bidra till ett tryggt och hållbart Enköping.

Martin Gepertz

Verkställande direktör  
AB Enköpings Hyresbostäder

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Enköpings Hyresbostäder, 556054-7050, med säte i Enköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

---

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Bolaget äger och förvaltar 3 095 lägenheter på 193 989 kvm samt 37 553 kvm lokaler, inklusive blockförhyrda bostäder. Genom att äga ett bostadsföretag kan Enköpings kommun medvetet och aktivt agera på bostadsmarknaden och därmed bidra till kommunens utveckling.

Årsredovisningen är upprättad i svenska tusentals kronor, Tkr, om inget annat anges.

# VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSE

## Hyresgästen och samhällsnyttan

Under året invigdes trygghetsbostäderna i Hummelsta, vilket utgjorde en viktig milstolpe i arbetet med att erbjuda attraktiva boendeformer i kransort för äldre.

Renoveringsprojektet i Romberga har fortsatt enligt plan. Etapp 7 färdigställdes och större delar av etapp 9 genomfördes. Under året fattades beslut om att påbörja etapp 10 som är den sista etappen för hela Romberga. Ett projekt som påbörjades redan 2018.

En avsiktsförklaring tecknades med Enköpings kommun avseende Ormvråksgränd 7, där parterna gemensamt arbetar för att anpassa fastigheten för stödboende, daglig verksamhet och bostäder.

Projektet har styrts stegvis för att säkerställa flexibilitet och ekonomisk kontroll. Mål är att under våren år 2026 kunna ta ett gemensamt beslut om genomförande.

Under året har bolaget deltagit på Trädgårdsdagen och Enköpingsmässan samt genomfört egna områdesdagar. Ett återkommande och uppskattat inslag har varit arrangemanget Hela Lillsidan Lever, där Enköpings Hyresbostäder tillsammans med samarbetspartners skapar en mötesplats i området genom gemensamma aktiviteter och utställningar.

Bolaget har även genomfört Sommarkul och öppna aktiviteter i flera bostadsområden. Arbetet har genomförts tillsammans med organisationer, föreningslivet och samverkan med kommunen, vilket bidragit till ökad närvaro, gemenskap och stärkt samarbete.

I början av året uppmärksammades Enköpings Hyresbostäder även på nationell nivå genom en nominering för bolagets insatser att höja servicen och kvaliteten för hyresgästerna.

## Medarbetare och organisation

Arbetet med nytt kontor på Västerledstorg präglade stora delar av året. Inflyttning skedde i oktober och följdes av invigning i november i samband med bolagets 75-årsjubileum. Under hösten initierades även en ny organisation och förändrade arbetstider i syfte att förbättra förutsättningarna för både medarbetare och hyresgäster.

Bolagets projektchef och ekonomichef lämnade bolaget under året och ersattes genom nyrekryteringar som tillträdde under årets senare del. Detta har gjort att ledningen under stor del av året inte varit fulltalig.

## Ekonomi och styrning

I slutet av år 2024 mottog Enköpings Hyresbostäder ett erbjudande från MHS Bostäder om att köpa fastigheten Galgvreten 3:9, Linbanegatan 17. År 2025 inleddes med en intensiv period där bolaget, i nära samverkan mellan organisation, styrelse och ägare, arbetade med att genomföra affären. Enköpings Hyresbostäder tillträdde fastigheten 1 maj år 2025. Köpet utgör ett strategiskt tillskott till bolagets fastighetsbestånd och ligger i linje med bolagets uppdrag att långsiktigt utveckla bostadsförsörjningen i Enköpings kommun.

Av- och nedskrivningar har gjorts och den största justeringen beror på ett nedskrivningsbehov avseende en av bolagets fastigheter, Tillinge-Hummelsta 7:43.

Projektet i Örsundsbro drevs under året fram till projektering, rivning av befintlig byggnad och antagen detaljplan. När anbud visade nivåer över budgetramen beslutade styrelsen att avbryta upphandlingen och skjuta investeringsbeslutet till kommande år.

Styrelsen har under året haft ett tydligt fokus på ekonomisk uppföljning, vakansutveckling och investeringsstyrning, vilket resulterat i flera strategiska prioriteringar.

VD och styrelsens ordförande har haft en löpande och konstruktiv ägardialog.

# FEMÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Resultaträkning, mnkr</b>					
Nettoomsättning	346	337	326	313	298
Driftnetto kr/kvm	653	659	626	631	566
Avskrivningar enligt plan	80,3	76,1	73,3	69,8	64,5
Resultat efter finansiella poster	-12,8	16,0	25,7	35,2	8,4
<b>Fastigheter</b>					
Balansomslutning, mnkr	2 923	2 840	2 781	2 781	2 788
Bokfört värde fastigheter och mark inklusive pågående, mnkr	2 888	2 642	2 732	2 671	2 641
Bostäder, antal	3 095	3 020	3 020	2 996	2 920
Bostäder yta i kvm	193 989	189 816	189 816	188 597	185 203
Lokaler (inklusive blockförhyrda bostäder), yta i kvm	37 553	36 111	38 583	38 111	45 708
<b>Nyckeltal</b>					
Justerat eget kapital, exklusive övervärde fastigheter, mnkr	562	575	572	552	538
Soliditet, %	19,2	20,2	20,6	19,8	19,3
Direktavkastning fastigheter, %	5,48	5,64	5,60	5,67	5,76
Skulder till kreditinstitut, mnkr	2 220	2 100	2 080	2 090	2 090
Belåningsgrad bokfört värde, %	77	76	76	78	79
Bruttoränta, %	2,2	2,1	1,4	1,2	0,8
Hyresbortfall bostäder, garage, parkeringsplatser, %	6,3	3,9	2,3	0,8	0,9
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 551	1 458	1 384	1 359	1 282
Anställda, antal	45	43	41	43	43

## DEFINITIONER

### Driftnetto

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader inklusive personal- och förvaltningskostnader som tillhör drift och underhåll.

### 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.

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Saldo
Ingående balans 2024-01-01	7 430	124 125	437 154	6 641	575 350
Vinstdisposition bolagsstämma			6 641	-6 641	0
Årets vinst				-13 730	-13 730
<b>Vid årets utgång</b>	<b>7 430</b>	<b>124 125</b>	<b>443 795</b>	<b>-13 730</b>	<b>561 620</b>

Koncernbidrag har erhållits med 707 935 kr via resultaträkningen.

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust, i kr

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	443 795 204
Årets resultat	-13 729 544
<b>SUMMA</b>	<b>430 065 660</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägaren utdelas	-
att balansera i ny räkning	430 065 660
<b>SUMMA</b>	<b>430 065 660</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Bolaget deltar i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.

Med utgångspunkt från FN:s globala mål för hållbar utveckling samt kommunens riktlinjer och ägardirektiv har bolaget arbetat fram strategiska mål för en långsiktigt hållbar utveckling utifrån ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv där även medarbetarperspektivet har vävts in.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING, VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Affärsplanen för perioden 2025-2029, som antogs i slutet av år 2024, anger bolagets strategiska inriktning för de kommande åren. Planen utgår från ett långsiktigt perspektiv där ekonomisk hållbarhet, socialt ansvar och attraktivitet för hyresgästerna ska balanseras.

Den ekonomiska utvecklingen de senaste åren i världsekonomin med stigande räntor och kostnader och svårigheten för fastighetsbolagen att få kompensation för detta i de årliga hyresjusteringarna har lett till att många fastighetsbolag har en ansträngd ekonomi idag.

Under år 2025 har det blivit tydligt att de senaste årens ansträngda ekonomiska situation för många invånare, i kombination med en hög byggtakt i Enköping som lett till ett ökat utbud av bostäder, har påverkat efterfrågan. För Enköpings Hyresbostäder har detta resulterat i en ökad vakansgrad. Om vakanserna inte minskar kan det potentiellt påverka värderingen av fastighetsbeståndet.

Även om marknadsräntorna visar tecken på att stabiliseras eller sjunka, innebär förfall av tidigare långa räntebindningar att bolaget fortsatt möter ökade räntekostnader jämfört med tidigare år. En hög vakansgrad tillsammans

med ökade räntekostnader ställer höga krav på kostnadskontroll, prioritering av investeringar och ett aktivt arbete för att minska vakanserna.

Affärsplanen fokuserar på fyra centrala målområden: medarbetare, kunder, ekonomi och årsmål. Genom att prioritera dessa områden strävar vi efter att skapa en attraktiv arbetsplats, erbjuda högkvalitativa bostäder och service, upprätthålla en stabil ekonomi och sätta specifika årliga mål för kontinuerlig förbättring.

EHB ska driva verksamhet baserat på affärsmässiga principer och arbetar kontinuerligt med förbättringar och utveckling av moderna metoder för att kunna utveckla både fastigheter och kommunen Enköping till en plats där människor kan leva och arbeta med stolthet.

Kommande år kommer därför att präglas av ett ökat fokus på effektiv förvaltning, anpassning av investeringsnivåer och åtgärder för att stärka efterfrågan i beståndet. Samtidigt fortsätter bolaget att arbeta med hållbarhet, energieffektivisering och socialt ansvar som integrerade delar av verksamheten, i linje med uppdraget som allmännyttigt bostadsbolag och samhällsaktör i Enköpings kommun.

# RESULTATRÄKNING

Tkr		2025	2024
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	Not 3, 5	346 195	337 211
Övriga rörelseintäkter	Not 4	4 261	6 352
		<b>350 456</b>	<b>343 563</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	Not 6	-119 278	-116 593
Underhållskostnader		-26 224	-29 474
Fastighetsskatt		-6 562	-6 132
Avskrivningar enligt plan	Not 10	-79 358	-75 059
Nedskrivningar och utrangeringar	Not 10	-880	-140
		<b>118 154</b>	<b>116 165</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>			
Administrations- och försäljningskostnader	Not 7, 8, 9	-56 665	-51 266
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 10	-16 156	-1 000
		<b>45 332</b>	<b>63 900</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	697	1 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-58 787	-49 045
		<b>-12 756</b>	<b>15 981</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>			
Bokslutsdispositioner	Not 13	708	153
		<b>-12 048</b>	<b>16 134</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>			
Skatt på årets resultat	Not 14	-1 682	-9 493
		<b>-13 730</b>	<b>6 641</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			

# BALANSRÄKNING

Tkr		31/12 2025	31/12 2024
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Dataprogram	Not 15	-	309
		-	309
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 16	2 761 124	2 642 118
Inventarier, verktyg och installationer	Not 17	4 182	1 814
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	Not 18	126 526	119 468
		<b>2 891 832</b>	<b>2 763 400</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 19	40	40
		40	40
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 891 872</b>	<b>2 763 749</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 505	5 619
Fordringar hos koncernföretag		11 537	54 981
Aktuell skattefordran		4 059	4 059
Övriga fordringar		4 090	3 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 133	7 193
		<b>31 324</b>	<b>75 298</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>13</b>	<b>565</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 337</b>	<b>75 863</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 923 209</b>	<b>2 839 612</b>

Tkr		31/12 2025	31/12 2024
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		7 430	7 430
Reservfond		124 125	124 125
		<b>131 555</b>	<b>131 555</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		443 795	437 154
Årets resultat		-13 730	6 641
		<b>430 065</b>	<b>443 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>561 620</b>	<b>575 350</b>
<b>Avsättningar</b>	Not 21	71 115	69 433
Uppskjutna skatter		<b>71 115</b>	<b>69 433</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>	Not 22	1 635 000	1 860 000
Övriga skulder till kreditinstitut		1 635 000	1 860 000
		<b>1 635 000</b>	<b>1 860 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		20 134	41 252
Skulder till koncernföretag		11 647	14 986
Övriga kortfristiga skulder		586 886	241 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	36 807	36 648
		<b>655 474</b>	<b>334 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 923 209</b>	<b>2 839 612</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	45 333	63 900
Avskrivningar och nedskrivningar	70 389	73 533
Justering för övriga poster	15 232	324
	<b>130 954</b>	<b>137 757</b>
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	697	1 124
Erlagd ränta	-58 198	-47 968
Betald inkomstskatt	-	-244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>73 455</b>	<b>90 671</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -) (minskning +)	45 256	-21 395
Kortfristiga skulder (ökning +) (minskning -)	-25 670	15 647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>93 041</b>	<b>84 923</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-213 746	-102 205
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-213 746</b>	<b>-102 205</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	120 000	20 000
Amortering av lån	387	-
Erhållna koncernbidrag	-234	-
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-2 955
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>120 153</b>	<b>17 045</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-552</b>	<b>-237</b>
Likvida medel vid årets början	565	802
Likvida medel vid årets slut	13	565
	Not 24	
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-552</b>	<b>-237</b>

# NOTER

## Not 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER Belopp i Tkr om inget annat anges.

### ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Enköpings Hyresbostäder AB's årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### FINANSIELLA INSTRUMENT

Bolaget redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, det vill säga till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i årsredovisningen men kommer inte att påverka resultaträkningen.

Enligt bolagets finanspolicy får derivatinstrument endast användas för att förändra eller eliminera de ränte- och valutarisker som uppstår i bolaget och ska därför alltid vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras.

#### Skuldhantering

Målsättningen är att inom befintliga risklimiten för ränterisk och refinansieringsrisk uppnå en så låg upplåningskostnad som möjligt.

#### Ränterisk

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

#### Refinansieringsrisk

För att begränsa refinansieringsrisken skall andelen lån som förfaller till omförhandling inom de närmaste 12 månaderna begränsas till 40 %.

#### Derivat

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

### VÄRDERINGSPRINCIPER M.M.

#### 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 skatte-regler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatte-regler 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.

#### 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.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

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

#### Avsättningar

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

#### Kassaflödesanalys

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

#### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver samt koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

### Tillkommande utgifter

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.

### Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar	År
Stomme	100
Fasad	50-70
Stomkompletteringar/innervägg	100
Kök	30
Yttertak	50
Fönster, dörrar	40
Inre ytskikt	30
Vitvaror	15
VVS och ventilation	30
Styr- och övervakning, el	40
Hiss	35
Bredband	25
Solceller	30
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 nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. För fastigheter med ett bokfört värde som överstiger dessa värden görs en individuell nedskrivningsprövning. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut.

### Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

## Not 2 - UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

De uppskattningar och bedömningar som väsentligen påverkar moderbolaget är primärt kopplade till större ombyggnadsprojekt, nyproduktion samt värdering av fastigheter. Vid större ombyggnadsprojekt samt nyproduktion görs bedömningar av produktionskostnader, framtida räntenivåer, framtida hyreshöjningar och kostnadsförändringar.

## Not 3 - HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter netto per rörelsegren	2025	2024
Bostäder	284 711	270 321
Lokaler	53 753	59 321
Garage och P-platser	8 374	7 835
	<b>346 838</b>	<b>337 477</b>
Övriga ersättningar	2 890	2 989
Boenderabatter	-608	-471
Underhållsrabatter	-6	-6
Övriga rabatter	-2 919	-2 778
<b>SUMMA NETTOHYRA</b>	<b>346 195</b>	<b>337 211</b>

## Not 4 - ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättningar	1 326	1 459
Övrigt	2 935	4 893
<b>SUMMA</b>	<b>4 261</b>	<b>6 352</b>

## Not 5 - KONCERNFÖRETAG

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag i den koncern där AB Enköpings Hyresbostäder är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Enköpings kommuns moderbolag AB, 556534-1954, med säte i Enköping.

Inköp & försäljning mellan koncernföretag	2025	2024
Inköp	50 297	49 415
Försäljning	41 237	45 793
Finansiella poster	12 023	13 063

## Not 6 - DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städkostnader	20 386	19 410
Reparationer	14 140	13 925
Taxebundna kostnader	36 282	32 445
Uppvärmning	39 147	40 996
Övriga driftskostnader	9 323	9 817
	<b>119 278</b>	<b>116 593</b>

## Not 7 - ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	2025	2024
Revisionsuppdrag	393	564
Övriga tjänster	8	22
	<b>401</b>	<b>586</b>

## Not 8 - OPERATIONELL LEASING - LEASETAGARE

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:

	2025	2024
Inom ett år	1 920	1 200
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	1 130	530
<b>SUMMA</b>	<b>3 050</b>	<b>1 730</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	2 119	2 034

## Not 9 - ANSTÄLLDA, STYRELSE OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda	2025	2024
Kvinnor	21	20
Män	24	23
	<b>45</b>	<b>43</b>

  

Antal ordinarie styrelseledamöter per den 31 december	2025	2024
Kvinnor	1	2
Män	6	5
	<b>7</b>	<b>7</b>

  

Antal ledningspersonal inklusive vd per den 31 december	2025	2024
Kvinnor	1	2
Män	4	3
	<b>5</b>	<b>5</b>

  

Löner och andra ersättningar	2025	2024
Löner och andra ersättningar styrelse, vd och ledningspersonal	4 459	4 604
Sociala kostnader styrelse, vd och ledningspersonal	1 491	1 221
Pensionskostnader styrelse, vd och ledningspersonal	905	938
Löner och andra ersättningar övriga anställda	20 543	17 685
Sociala kostnader övriga anställda	8 997	8 144
Pensionskostnader övriga anställda	1 428	969
<b>SUMMA</b>	<b>37 824</b>	<b>33 561</b>

I ledningspersonal ingår utöver vd; ekonomichef, förvaltningschef, projektchef, verksamhetsutvecklingschef samt tf. kund- och kommunikationschef.

För verkställande direktören gäller 6 månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida.

## Not 10 - AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång	2025	2024
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	309	412
Byggnader och Mark	90 488	70 954
Markanläggningar	4 102	4 105
Maskiner och andra tekniska anläggningar	615	588
	<b>95 514</b>	<b>76 059</b>

  

Utrangeringar fördelade per tillgång	2025	2024
Utrangering byggnad	880	140
<b>SUMMA</b>	<b>96 394</b>	<b>76 199</b>

<b>Not 11 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	2025	2024
Ränteintäkter, övriga	697	1 124
<b>SUMMA</b>	<b>697</b>	<b>1 124</b>

<b>Not 12 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	2025	2024
Räntor på fastighetslån	46 750	35 977
Kommunal borgensavgift	12 004	13 063
Övriga finansiella kostnader	33	5
<b>SUMMA</b>	<b>58 787</b>	<b>49 045</b>

<b>Not 13 - BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>	2025	2024
Lämnat koncernbidrag	-	-234
Erhållet koncernbidrag	708	387
<b>SUMMA</b>	<b>708</b>	<b>153</b>

<b>Not 14 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	2025	2024
Uppskjuten skattekostnad	-1 682	-9 493
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-1 682</b>	<b>-9 493</b>
Redovisat resultat före skatt	-12 047	16 134
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	2 482	-3 324
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-5 604	8 459
Uppskjuten skatt temporära skillnader byggnader och markanläggningar	1 440	-14 629
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 682</b>	<b>-9 493</b>

<b>Not 15 - IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	2025	2024
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	2 060	2 060
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 060</b>	<b>2 060</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-1 751	-1 339
Årets avskrivning	-309	-412
<b>Vid årets slut</b>	<b>-2 060</b>	<b>-1 751</b>
<b>SUMMA</b>	<b>-</b>	<b>309</b>

## Not 16 - BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden	2025	2024
Vid årets början	3 818 920	3 656 474
Nyanskaffningar	77 048	-
Avyttringar och utrangeringar	-10 773	-2 525
Omklassificeringar	137 430	164 971
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 022 625</b>	<b>3 818 920</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-1 131 803	-1 059 129
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 893	2 385
Årets avskrivning	-79 358	-75 059
<b>Vid årets slut</b>	<b>-1 201 268</b>	<b>-1 131 803</b>
Ingående värde nedskrivningar	-45 000	-45 000
Periodens nedskrivning	-15 233	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 761 124</b>	<b>2 642 118</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	81 837	71 092
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>81 837</b>	<b>71 092</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	2 620 362	2 471 606
Mark	557 934	608 345
	<b>3 178 296</b>	<b>3 079 951</b>
<b>Beräknade marknadsvärden</b>	<b>4 225 600</b>	<b>3 984 400</b>

### Beräknade marknadsvärden

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 2025 har en värdering gjorts av extern part avseende hela fastighetsbeståndet. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och faktiska drift- och underhållskostnader. Värderingen resulterade i en nedskrivning av fastigheten Tillinge-Hummelsta 7:43.

## Not 17 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Akkumulerade anskaffningsvärden	2025	2024
Vid årets början	5 339	5 477
Nyanskaffningar	2 983	178
Omklassificeringar	-	-316
	<b>8 322</b>	<b>5 339</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-3 525	-2 938
Årets avskrivning	-615	-587
	<b>-4 140</b>	<b>-3 525</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 182</b>	<b>1 814</b>

## Not 18 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH OMBYGGNINGAR

	2025	2024
Vid årets början	119 468	179 756
Omklassificeringar	-137 430	-164 656
Investeringar	144 488	104 368
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>126 526</b>	<b>119 468</b>

## Not 19 - ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025	2024
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

## Not 20 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser	2025	2024
Fastigo: Skadereglerings- och garantifond	446	438
	<b>446</b>	<b>438</b>

<b>Not 21 - AVSÄTTNINGAR</b>	2025	2024
Avsättning för uppskjuten skatt	71 115	69 433
	<b>71 115</b>	<b>69 433</b>

## **Not 22 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Lån/bindningstid	Lånebelopp	Ränta 2025
Lån bundet till år 2027	389 710	2,25 %
Lån bundet till år 2028	592 000	3,20 %
Lån bundet till år 2029	513 290	2,84 %
Lån bundet till år 2030	140 000	3,03 %
<b>SUMMA</b>	<b>1 635 000</b>	<b>2,85 %</b>

Bolaget har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför 585 mnkr i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas under året.

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas.

Volymen löpande ränteswappar uppgick till årsskiftet till: 100 000 Tkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 500 Tkr.

<b>Not 23 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	2025	2024
Förskottsbetalda hyror	23 368	25 017
Semesterlöneskuld	2 657	2 555
Sociala avgifter	835	887
Upplupna räntor	4 312	3 723
Övrigt	5 635	4 465
<b>SUMMA</b>	<b>36 807</b>	<b>36 648</b>

<b>Not 24 - LIKVIDA MEDEL</b>	2025	2024
Kassa och bank	13	565

# UNDERSKRIFTER

Årsredovisningen har av styrelsen beslutats den 3 mars 2026.

Styrelsen för AB Enköpings Hyresbostäder,  
Enköping, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Elisabeth Norman, styrelseordförande

Theo Caldwell, vice styrelseordförande

Georg Olsson, styrelseledamot

Thomas Ekblom, styrelseledamot

Björn Hellström, styrelseledamot

Rickard Daxner, styrelseledamot

Matz Keijser, styrelseledamot

Martin Gepertz, verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Erik Svenson,  
Auktoriserad revisor









ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

**AB Enköpings Hyresbostäder**

Box 3051 | 745 03 Enköping | Besöksadress Västerleden 152

Telefon 0171-62 58 20 | E-post [info@ehb.se](mailto:info@ehb.se)

Bankgiro 242-5031 | Org. nummer SE556054705001

[www.ehb.se](http://www.ehb.se)