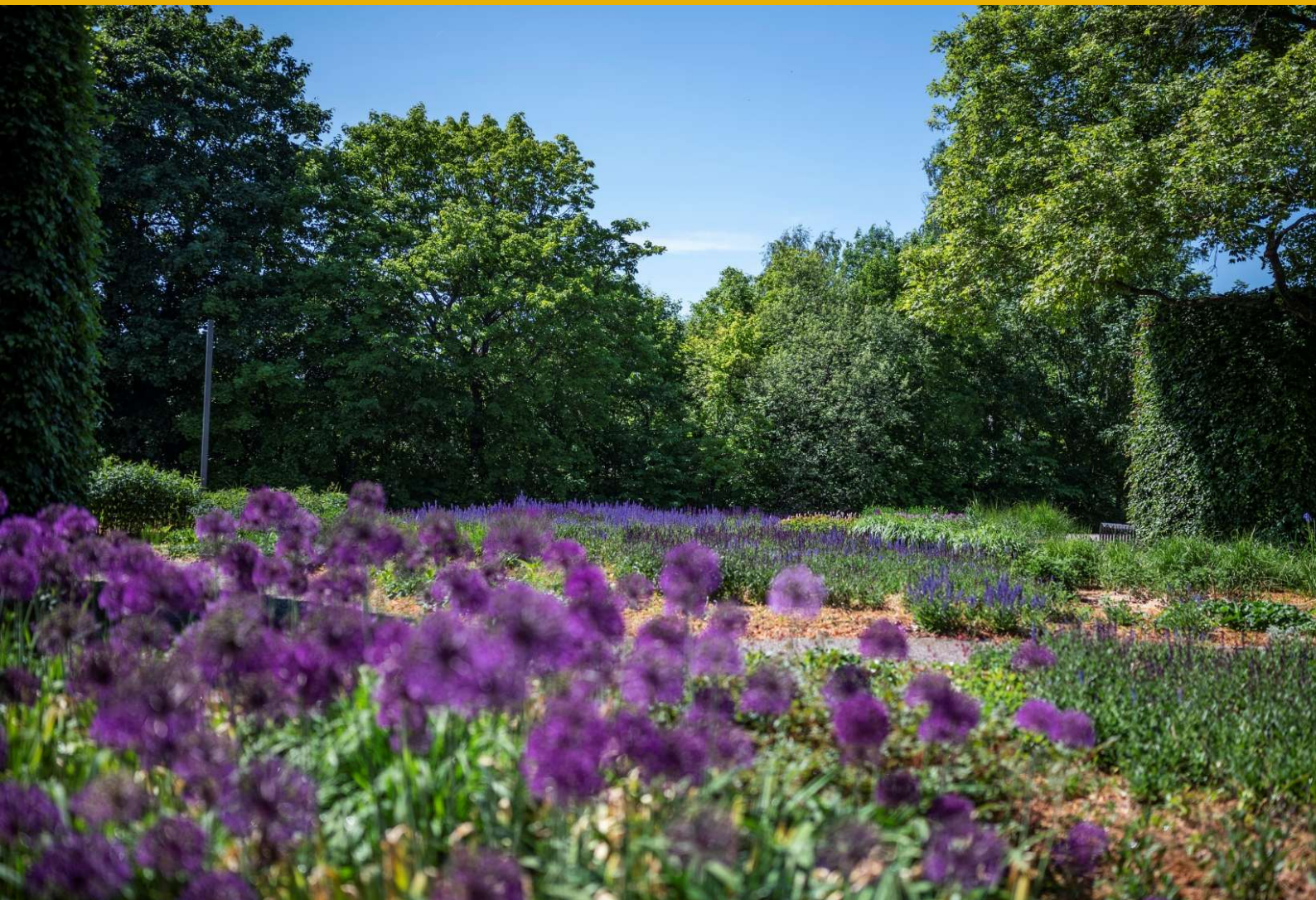


AB Enköpings Hyresbostäders kvartalsrapport januari-mars 2026



Innehållsförteckning

1 Sammanfattning.....	3
2 Uppdrag och ansvar	3
3 Uppföljning ekonomi	4
3.1 Resultaträkning EHB	4
3.2 Ekonomisk analys.....	5
4 Investeringsredovisning.....	6
4.1 Investeringsredovisning, årlig budget.....	6
5 Låneskuld och likviditet	6

1 Sammanfattning

AB Enköpings Hyresbostäder, EHB är ett kommunalt bostadsbolag som verkar enligt Enköpings kommuns mål och ägardirektiv med uppdrag att erbjuda ett varierat, hållbart och socialt ansvarsfullt bostadsutbud. Under året har bolaget genomfört viktiga projekt, bland annat invigning av trygghetsbostäder i Hummelsta, fortsatt renovering i Romberga samt utvecklat samarbeten och aktiviteter som stärker trygghet och gemenskap i bostadsområdena.

Verksamheten har präglats av organisatoriska förändringar, flytt till nytt kontor och chefsrekryteringar. Ekonomiskt ökade omsättningen, men resultatet försämrades till följd av ökade kostnader, högre avskrivningar, stigande räntekostnader och ökad vakansgrad. Investeringarna har varit omfattande, främst inom renovering, ny- och ombyggnation samt energieffektivisering.

Inför kommande år fokuserar EHB på ekonomisk återhållsamhet, effektiv förvaltning och åtgärder för att minska vakanserna, samtidigt som hållbarhet, socialt ansvar och långsiktig utveckling fortsatt är centrala delar av bolagets uppdrag.

2 Uppdrag och ansvar

EHB styrs av ägardirektivet som i nedkortad version anger följande uppdrag och ändamål;

Bolaget har till uppgift att:

- aktivt verka som en marknadskompletterande aktör inom Enköpings kommun
- bidra till att stärka kommunens utveckling genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som arbetar med att äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder
- bidra till att det i Enköping kommun som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika boende-, upplåtelse- och nyttjanderättsformer
- aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet
- om kommunen begär det erbjuda upp till 5 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. Bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder för olika faser i livet.
- utveckla nya och förnya befintliga bostadsområden med utgångspunkt i det av kommunfullmäktige antagna och bostadsförsörjningsprogrammet
- kontinuerligt rapportera om planer för nyproduktion till ägaren.

Bolaget ska medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun genom att:

- ta ett socialt ansvar i allt arbete
- aktivt arbeta för integration och aktivt motverka segregering, i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen

- verka för värdeskapande samarbeten med nämnder och andra bolag inom kommunkoncernen
- hålla sig väl informerade om kommunens situation avseende bostadsbehov och sociala utmaningar
- säkerställa att underleverantörer uppfyller bolagets krav på socialt ansvarstagande och efterlever bolagets etiska regler
- vara en integrerad del i Enköpings kommuns verksamheter.

Bolaget ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott.

De ekonomiska och finansiella målen för bolaget är:

- Soliditeten ska på kort sikt inte understiga 15 procent. Långsiktigt ska bolagets synliga soliditet uppgå till minst 20 procent.
- Bolaget långsiktiga direktavkastning (driftnetto/bokfört värde på fastigheterna) på hela fastighetsinnehavet ska överstiga 5 procent.
- Bolaget ska uppnå ett årligt resultat som säkerställer att det inte föreligger något behov av aktieägartillskott samt att bolaget har möjlighet att lämna utdelning till ägaren enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

3 Uppföljning ekonomi

3.1 Resultaträkning EHB

Resultaträkning (mnkr)	Bokslut 2025	Utfall jan-mar 2025	Utfall jan-mar 2026	Budget 2026	Prognos helår 2026	Avvikelse prognos helår mot budget
Intäkter (+)	350,5	85,8	89,4	376	376	0
Driftkostnader (-)	-119,3	-32,8	-34,9	-124,2	-124,2	0
Avskrivningar (-)	-95,5	-19,1	-20,2	-80,9	-80,9	0
Underhållskostnader (-)	-26,3	-4,9	-4,7	-25,2	-25,2	0
Övriga fastighetskostnader (-)	-6,6	-1,6	-1,7	-7,0	-7,0	0
Övriga förvaltningskostnader (-)	-57,6	-12,9	-16,8	-60,0	-60,0	0
Rörelseresultat	45,3	14,5	11,1	78,7	78,7	0

Finansiella intäkter (+)	0,7	0,2	0,5	0,7	0,7	0
Finansiella kostnader (-)	-58,8	-13,6	-16,8	-71,6	-71,6	0
Resultat efter finansiella poster	-12,1	1,1	-5,1	7,8	7,8	0
Bokslutsdispositioner och skatter (+/-)	-1,6	0	0	0	0	0
Resultat	-13,7	1,1	-5,1	7,8	7,8	0

3.2 Ekonomisk analys

Intäkter

Vakansgraden utgör fortfarande en betydande risk då bostadsutbudet i Enköping fortfarande är stort och det är stort fokus på detta under 2026 för att komma ned på normala nivåer.

Överenskommelse har under kvartalet slutits med Hyresgästföreningen och resultatet av denna landade i linje med förväntat.

Dock är det en underliggande risk att vakansnivån inte kommer ned till budgeterad nivå.

Driftskostnader

Den kalla och nederbördsrika inledningen av året resulterade i att kostnaderna för uppvärmning och snöröjning ligger enligt budgeterat, dock avvikelse mot samma period fg år.

Underhållskostnader

Underhållsplanen fokuserar huvudsakligen på utförande under sommaren och tidig höst.

Avskrivningar

Aktivering av nästa större avslutade projekt, Romberga etapp 9, ska ske i maj som planerat.

Övriga förvaltningskostnader

Ligger i linje med budget men högre än fg år vilket beror på den kalla vintern jmf fg år.

Finansiella kostnader

Räntekostnaderna ligger för perioden ligger i nivå med budget och förväntningarna är att räntenivån kommer att stagnera eller sjunka under året när EHB binder om en del

av lånestocken.

Övriga väsentliga händelser

I prognosen för kvartalet ingår ej investering, kostnader och intäkter för ett förslag av förvärv av fastighet som det ännu inväntas ett styrelsebeslut för.

Resultat

Sammanfattningsvis genererar dessa punkter inte någon förändring av lagd budget utan prognos ligger som budget. I och med att vi förutspår att vakansgraden inte kommer att följa lagd budget kommer det att göras åtgärder inom lagd budget för att utfallet ska hamna enligt beslutad budget.

4 Investeringsredovisning

4.1 Investeringsredovisning, årlig budget

Investeringar 2026 (mnkr)	Budget 2026	Utfall jan-mar 2026	Prognos helår 2026	Avvikelse prognos helår mot budget
Nyproduktion	88	0	0	-88
Renoveringsprojekt	123	18,8	123	0
Underhålls- och energieffektivisering	25	0,3	25	0
Totalt (mnkr)	236	19,1	148	-88

Kommentarer till investeringsredovisning, årlig budget

Bedömningen är att lagd budget kommer att uppnås under året.

Projektet i Örsundsbro har pausats inför kommande beslut i styrelsen om fortsatt framdrift.

5 Låneskuld och likviditet

EHB:s låneskuld uppgår till 2 220 miljoner kronor per den 31 mars år 2026.

Förväntad nyupplåning under 2026 bedöms vara de 140 mkr som ligger beslutade sedan tidigare

Av totala låneskulden motsvarar Gröna lån 305 miljoner kronor, 14 procent och Lån för social hållbarhet 750 miljoner kronor, 34 procent.

Genomsnittlig kapitalbindning på 2,5 år och räntebindning på 2,3 år. Del av kapitalbindning under ett år utgör 15 procent.

Finansverksamheten bedrivs inom ramen för beslutad finanspolicy. Bolaget avser att avvakta utvecklingen avseende investeringsbesluten för år 2026 och därpå eventuellt behov av ytterligare upplåning. Under denna period kommer den interna kontokrediten att nyttjas under vissa dagar varje månad.