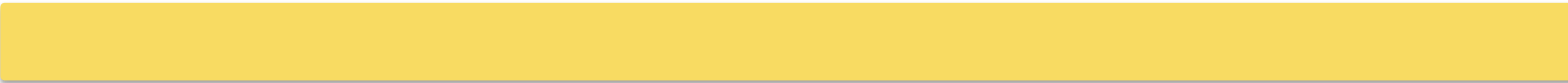


AB Enköpings Hyresbostäders kvartalsrapport januari–mars 2025



Innehållsförteckning

1	Uppdrag och ansvar.....	3
2	Uppföljning ekonomi	4
2.1	Resultaträkning EHB.....	4
2.2	Ekonomisk analys.....	4
3	Investeringsredovisning.....	5
3.1	Investeringsredovisning, årlig budget.....	5

1 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.

2 Uppföljning ekonomi

2.1 Resultaträkning EHB

Resultaträkning (mnkr)	Bokslut 2024	Utfall jan-mar 2024	Utfall jan-mar 2025	Budget 2025	Prognos helår 2025	Avvikelse prognos helår mot budget
Intäkter (+)	343,6	83,8	85,8	355,0	353,2	-1,8
Övriga externa kostnader (-)	-204,5	-45,4	-52,2	-212,7	-209,9	2,8
Avskrivningar (-)	-75,2	-18,0	-19,1	-77,9	-78,9	-1,0
Rörelseresultat	63,9	20,3	14,5	64,4	64,4	0,0
Finansiella poster (+/-)	-47,9	-10,5	-13,4	-56,2	-56,2	0,0
Resultat efter finansiella poster	16,0	9,8	1,1	8,2	8,2	0,0
Bokslutsdispositioner och skatter (+/-)	-9,5	-	-	-	-	-
Resultat	6,6	9,8	1,1	8,2	8,2	0,0

2.2 Ekonomisk analys

Intäkter

Intäkterna har justerats i prognosen baserat på hyresförhandlingar, indexuppräknings, hyresbortfall samt förändringar i samband med ny- och ombyggnation.

Vakansgraden utgör fortfarande en betydande risk då bostadsutbudet i Enköping fortfarande är stort. Uppsägningen av kontraktet på Ormvårksgränd av Migrationsverket bidrar till ett förväntat hyresbortfall på 6,3 miljoner kronor för helår 2025.

Driftskostnader

Den milda vintern i början av året resulterade både i lägre uppvärmningskostnader och snöröjningskostnader än budgeterat, vilket är gynnsamt både jämfört med budget och tidigare år.

Underhållskostnader

Underhållsplanen fokuserar huvudsakligen på utförande under sommaren och tidig höst.

Avskrivningar

Aktivering av nästa större avslutade projekt, Romberga etapp 7, ska ske i maj som planerat.

Övriga förvaltningskostnader

Flera kostnader med helårseffekt påverkar resultatet redan i början av året.

Finansiella kostnader

Prognosen innefattar förväntade kostnader för borgensavgift och räntor baserat på uppskattningar för nyupplåning och refinansiering under 2025. Den genomsnittliga räntan är 2,04 procent med en kapitalbindningstid på 2,4 år. Bland den totala låneskulden finns gröna lån på 305 miljoner kronor och sociala lån på 390 miljoner kronor som ger ränterabatt.

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.

3 Investeringsredovisning

3.1 Investeringsredovisning, årlig budget

Investeringar 2025 (mnkr)	Budget 2025	Utfall jan-mar 2025	Prognos helår 2025	Avvikelse prognos helår mot budget
Nyproduktion	76	23	57	19
Renoveringsprojekt	139	25	122	17
Underhålls- och energieffektivisering	30	2	30	0
Totalt (mnkr)	245	50	209	36

Kommentarer till investeringsredovisning, årlig budget

Avvikelsen i prognosen för investeringar under 2025 kommer att upparbetas under 2026.

Då flera projekt är stora och sträcker sig över årsskiftet är det svårt att exakt bedöma hur utfallet faller ut per år.