

AB Enköpings Hyresbostäders delårsrapport augusti 2026



Innehållsförteckning

1 Sammanfattning	3
2 Kommunens styrmodell.....	4
2.1 Årshjul	6
3 Uppdrag och ansvar	7
4 Händelser av väsentlig betydelse	8
5 Uppföljning ekonomi	9
5.1 Resultaträkning EHB.....	9
5.2 Ekonomisk analys	10
6 Investeringar	11
7 Låneskuld och likviditet.....	12
8 Förväntad utveckling	13

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 fortsatt renovering i Romberga samt utvecklat samarbeten och aktiviteter som stärker trygghet och gemenskap i bostadsområdena.

Verksamheten har präglats av organisatoriska förändringar 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, ombyggnation samt energieffektivisering.

För den resterande delen av året 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 Kommunens styrmodell



All styrning i Enköpings kommun tar sin utgångspunkt i kommunens vision. Visionen är gemensam för hela kommunkoncernen och fungerar som en ledstjärna för kommunens utveckling i sin helhet. Det är kommunfullmäktige som beslutar om kommunens vision. Medborgarfokus och ett hållbart förhållningssätt ska genomsyra allt vi gör.

Vart fjärde år beslutar kommunfullmäktige om en långsiktig plan för kommunkoncernen. Den långsiktiga planen utgör den politiska viljan och anger färdriktningen för kommunkoncernen de kommande fyra åren. Kommunfullmäktige beslutar även om andra styrdokument som avser hela kommunen/koncernen.

Varje nämnd, bolag och förbund ansvarar för att bedriva en effektiv verksamhet med god kvalitet med utgångspunkt i grunduppdraget, de ekonomiska förutsättningarna samt kommunfullmäktiges politiska målbild och mål, uppdrag/satsningar och övriga beslut.

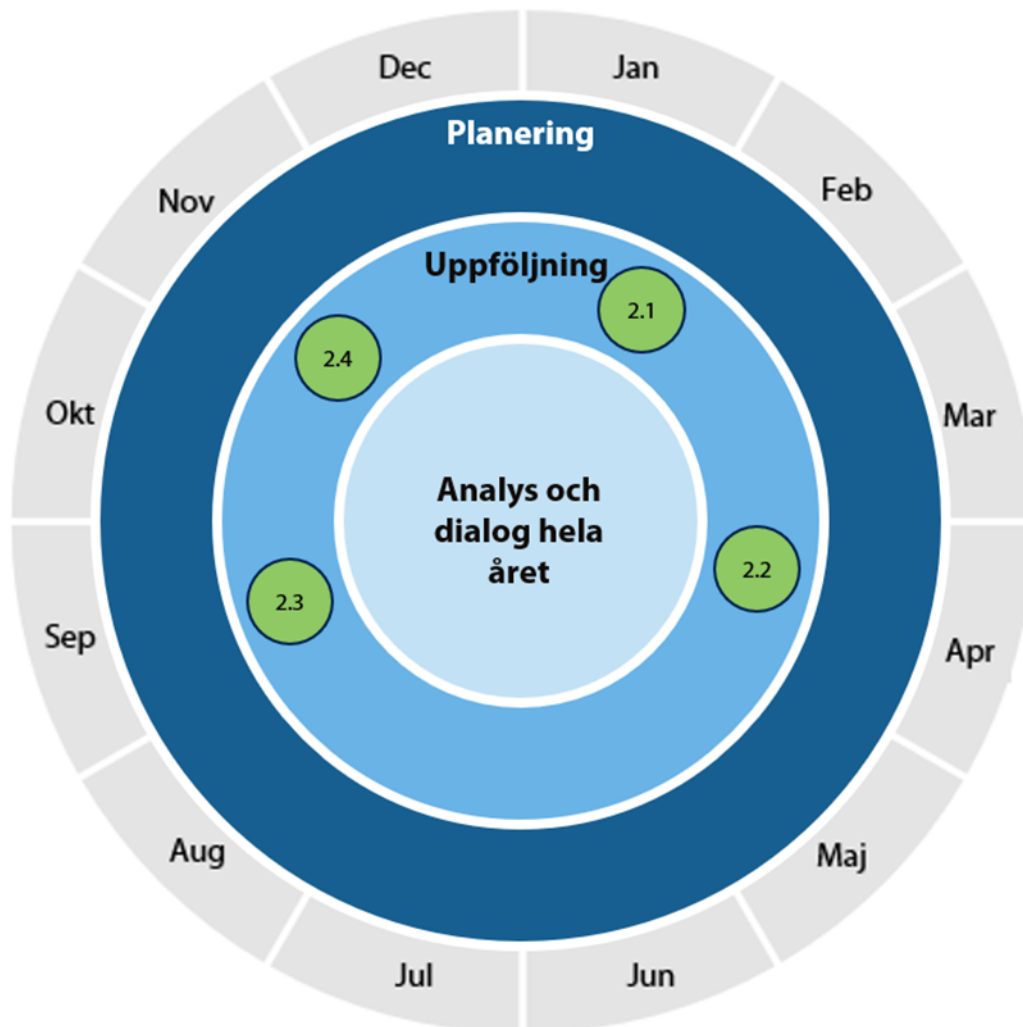
Förutom de politiska nivåerna i vår styrning har även förvaltningar, avdelningar och enheter ett ansvar för sitt eget grunduppdrag. Med god kvalitet som utgångspunkt och inom sina ekonomiska förutsättningar har de mandat att utveckla den egna

verksamheten genom att definiera utvecklingsmål för verksamheten och genomföra aktiviteter för att nå målen.

Systematisk planering, uppföljning och analys är en central och viktig del i styrmodellen. Varje nämnd och bolag ansvarar för att regelbundet och systematiskt följa upp den egna verksamheten utifrån mål och resultat, kvalitet, ekonomi och personal. Kommunkoncernens gemensamma uppföljning sker vid fyra tillfällen per år. Det gäller perioderna januari-mars, januari-augusti, januari-oktober och för helåret.

2.1 Årshjul

Kommunens årshjul beslutades av kommunstyrelsen i ärendet "Tidplan för planering och uppföljning 2026" den 10 juni 2025 (KS2025/188).



Vi följer upp vårt arbete via

- verksamhetsberättelse samt årsredovisning 2025 (2.1)
- kvartalsrapport mars 2026 (2.2)
- **delårsrapport augusti 2026 (2.3)**
- ekonomisk rapport oktober 2026 (2.4)

3 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.

4 Händelser av väsentlig betydelse

Bolaget har under perioden påverkats av det rådande läget angående vakanssituationen.

Bolaget har under perioden sett över fastighetsportföljen och avyttrat 2 fastigheter vilket motverkar den ej minskande vakanssituationen.

5 Uppföljning ekonomi

Intäktsutvecklingen är i grunden god, men den motverkas fortsatt av att vakanserna inte faller i takt med den lagda budgeten. Samtidigt ligger de centrala administrations- och försäljningskostnaderna över budget. Fastighetskostnaderna är sammantaget nära budget.

De finansiella posterna utvecklas bättre än budget och mildrar därmed en del av den negativa avvikelsen i rörelseresultatet. Beloppen och avvikelserna framgår av resultaträkningen; analysen nedan beskriver de viktigaste bakomliggande orsakerna.

5.1 Resultaträkning EHB

Resultaträkning (mnkr)	Utfall jan-aug 2026	Budget jan-aug 2026	Avvikelse utfall mot budget jan-aug 2026	Budget 2026	Prognos 2026	Avvikelse prognos mot budget
Intäkter (+)	241,9	244,2	-2,3	376	378,4	2,2
Driftkostnader (-)	-82,1	-82,7	0,6	-124,2	-124,0	0,2
Avskrivningar (-)	-54,1	-54,0	-0,1	-80,9	-81,0	-0,1
Underhållskostnader (-)	-17,0	-16,8	-0,2	-25,2	-27,8	-2,6
Övriga fastighetskostnader (-)	-4,6	-4,7	0,1	-7,0	-6,9	0,1
Övriga förvaltningskostnader (-)	-43,2	-40,0	-3,2	-60,0	-63,6	-3,6
Rörelseresultat	41,0	46,0	-5,0	78,7	75,1	-3,0
Finansiella intäkter (+)	1,1	0,5	0,6	0,7	1,6	0,9
Finansiella kostnader (-)	-46,5	-47,8	1,2	-71,6	-68,0	3,6
Resultat efter finansiella poster	-4,5	-1,3	-3,2	7,8	8,7	0,9
Bokslutsdispositioner och skatter (+/-)	0	0	0	0	0	0
Resultat	-4,5	-1,3	-3,2	7,8	8,7	0,9

5.2 Ekonomisk analys

INTÄKTER

Hysesintäkterna utvecklas positivt, framför allt inom lokaler, medan bostäder samt garage och parkeringsplatser sammantaget ligger närmare plan. Den positiva utvecklingen räcker dock inte för att fullt ut kompensera för ett fortsatt högt hyresbortfall. Både bostads- och lokalvakanser påverkar utfallet negativt och visar att uthyrningsläget fortfarande är en central ekonomisk utmaning.

EHB har under året sålt två fastigheter. Vinsten från försäljningarna ger ett positivt engångsbidrag som resultatmässigt motverkar tappet jämför med budget i vakanser. Fokus behöver fortsatt ligga på uthyrning för att minska vakansgraden.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ligger sammantaget nära plan. Kostnaderna för el, fjärrvärme och andra taxebundna poster avviker positivt. Samtidigt är reparationskostnaderna högre än planerat, framför allt inom hissar, vatten och avlopp.

UNDERHÅLL OCH AVSKRIVNINGAR

Underhållskostnaderna ligger totalt sett relativt nära periodens plan, men fördelningen mellan lägenhetsunderhåll och fastighetsunderhåll avviker. Kostnaderna för lägenhetsunderhåll har under perioden varit högre än lagd budget dock har det planerade fastighetsunderhållet ännu inte genomförts i den takt som budgeten anger.

Avskrivningarna utvecklas i huvudsak enligt plan.

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSKOSTNADER

Reserveringar har gjorts för kundförluster där risk finns, vilket avspeglas i delårsprognosen. Personalkostnaderna överstiger budget, men förväntas vid årets slut motsvara den lagda prognosen

FINANSIELLA POSTER

De finansiella posterna utvecklas bättre än budget, främst till följd av lägre räntekostnader än planerat. Dock är finansieringskostnaderna högre än föregående år, vilket visar att ränteläget fortsatt påverkar bolagets resultat och kassaflöde.

RESULTAT OCH HELÅRSPROGNOS

Helårsprognosen är något bättre än den prognos som lämnades i Q1 och ligger även över beslutad budget. Försäljningen av två fastigheter bidrar positivt till helårsresultatet och motverkar bolagets vakanssituation.

6 Investeringar

Investeringar 2026 (mnkr)	Utfall jan-aug 2026	Budget jan-aug 2026	Avvikel se utfall mot budget jan-aug 2026	Budget 2026	Prognos 2026	Avvikelse prognos mot budget
Nyproduktion	0	58,7	-58,7	88,0	0	-88,0
Renoveringsprojekt	87	82	5	123	100	-23
Underhålls och energieffektivisering	5,3	16,7	-11,4	25	10,0	-15
Förvärv	0	0	0	0	145	145
Totalt (mnkr)	92,3	157,4	-65,1	236	255	19

Kommentarer till investeringar

Nyproduktion i budget för 2026 avser projekt i Örsundsbro Rymningen, detta kommer dock inte att påbörjas under 2026.

Renoveringsprojekt avser etapp 9 och 10 Romberga där etapp 9 beräknas vara klar under oktober/november och etapp 10 under januari 2027. Samt investeringen i Västerledstorg.

Underhålls och energieffektiveringsåtgärder ligger i prognosen lägre i utfall än budget främst beroende på att utredningar inför projekten har senarelagts.

Förvärv avser kommande översyn av fastighetsportföljen under tertial 3.

7 Låneskuld och likviditet

EHB:s låneskuld uppgår till 2 220 miljoner kronor per den 260831.

Förväntad nyupplåning under 2026 bedöms vara de 180 mkr som ryms inom borgensramen.

Av totala låneskulden motsvarar Gröna lån 305 miljoner kronor, 14 procent och Lån för social hållbarhet 875 miljoner kronor, 39 procent.

Genomsnittlig kapitalbindning på 2,3 år och räntebindning på 2,1 år. Del av kapitalbindning under ett år utgör 22 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.

8 Förväntad utveckling

För återstående del av 2026 bedöms EHB:s ekonomiska utveckling i huvudsak följa den aktuella helårsprognosen. Prognosen är något bättre än den bedömning som lämnades i Q1 och överstiger beslutad budget. Utvecklingen påverkas av flera faktorer som delvis balanserar varandra. Högre hyresintäkter, övriga intäkter, lägre taxebundna kostnader och ett gynnsammare finansnetto väntas bidra positivt, medan bland annat vakanser och vissa kostnadsposter fortsatt behöver följas.

EHB har under perioden sålt två fastigheter. Försäljningarna ger ett positivt bidrag till årets resultat och motverkar därmed en del av intäktseffekten från vakanser.

Under årets återstående månader ligger fokus på att utveckla uthyrningsarbetet avseende att minska bolagets vakanser.

Prognosen bygger på nuvarande bedömningar av intäkter, kostnader och planerade aktiviteter under årets sista månader. Sammantaget bedöms EHB ha förutsättningar att uppnå ett helårsresultat över budget enligt den lagda prognosen.