

Rapport

Datum: 2025-09-22

Ärendenummer:

AB Enköpings Hyresbostäders delårsrapport augusti 2025



Innehållsförteckning

1	Uppdrag och ansvar.....	3
2	Väsentliga händelser	3
3	Uppföljning ekonomi	4
	3.1 Resultaträkning EHB.....	4
	3.2 Ekonomisk analys.....	4
4	Investeringsredovisning.....	5
	4.1 Investeringsredovisning, årlig budget.....	5
5	Låneskuld och likviditet.....	6
6	Förväntad utveckling.....	7
7	Uppföljning internkontroll	8

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 Väsentliga händelser

Årets första två tertial har präglats av viktiga förvärv, färdigställda projekt och nya satsningar som stärker EHB:s utveckling. Samtidigt har förberedelser inför framtida byggstarter och bolagets 75-årsjubileum inletts.

Året inleddes med ett viktigt förvärv då EHB förvärvade en fastighet på Linbanegatan från MHS Bostäder. Övertagandet skedde i maj och har genomförts på ett smidigt sätt. Vid förvärvet var fastigheten till hälften uthyrd, men intresset har varit stort och vi bedömer att den inom kort kommer att vara fullt uthyrd.

Vid midsommar färdigställdes det nya trygghetsboendet i Hummelsta med 29 lägenheter. Mer än hälften av dessa har fått kontrakt tecknade och uthyrningsprocessen fortlöper med nya visningar.

Under året har även färdigställandet av vårt nya kontor på Västerledstorg varit en viktig händelse. Ombyggnationen slutfördes under sensommaren och internt har ett omfattande arbete lagts på att förbereda flytten.

3 Uppföljning ekonomi

3.1 Resultaträkning EHB

Resultaträkning (mnkr)	Bokslut 2024	Utfall jan-aug 2024	Utfall jan-aug 2025	Budget 2025	Prognos helår 2025	Avvikelse prognos helår mot budget
Intäkter (+)	343,6	230,3	232,5	355,0	353,2	-1,8
Övriga externa kostnader (-)	-204,5	-126,7	-138,1	-212,7	-206,4	6,3
Avskrivningar (-)	-75,2	-49,2	-52,9	-77,9	-80,4	-2,5
Rörelseresultat	63,9	54,4	41,5	64,4	66,4	2,0
Finansiella poster (+/-)	-47,9	-31	-38	-56	-58	-2,0
Resultat efter finansiella poster	16,0	23,8	3,7	8,2	8,2	0,0
Bokslutsdispositioner och skatter (+/-)	-9,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat	6,6	23,8	3,7	8,2	8,2	0,0

3.2 Ekonomisk analys

Intäkter

Intäktsprognosen har justerats med hänsyn till förvärvet av fastigheten på Linbanegatan, det förväntade hyresbortfallet i det befintliga beståndet samt förändringar kopplade till ny- och ombyggnation. Den ökade vakansgraden fortsätter att orsaka betydande likviditetsbortfall. Detta utgör en väsentlig risk på grund av det stora utbudet av bostäder i Enköping och den avtagande befolkningstillväxten. Migrationsverkets uppsägning av kontraktet på Ormvråksgränd bedöms leda till ett hyresbortfall om 6,3 miljoner kronor under helåret 2025.

Driftskostnader

Den milda vintern i början av året har resulterat i lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning än vad som budgeterats.

Underhållskostnader

Planerat underhåll är huvudsakligen förlagt till sommaren och tidig höst. Bland större åtgärder som genomförts kan nämnas byte av källarbelysning på Bergsgatan, elrevision på Kryddgården, underhåll av flera hissar, översyn av skyddsrum, utredning av avlopp på Sadelmakaren, ny skyltning i flera miljörum samt förbättrad belysning i garaget på Kryddgården.

Avskrivningar

Etapp 7 på Sämskarbogatan 49–61 i Romberga har färdigställts och tagits i bruk. Beräkningar för kommande avskrivningar på Åsundagården och Västerledstorg under 2025 ingår i prognosen.

Övriga förvaltningskostnader

Flera kostnadsposter med helårseffekt påverkar resultatet. Reserveringar har gjorts för kundförluster där risk finns, vilket avspeglas i delårsprognosen. Personalkostnaderna överstiger budget, men förväntas vid årets slut motsvara det budgeterade utfallet.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet är 2 mnkr bättre än budgeterat efter justerade prognoser på flera konton.

Finansiella kostnader

Prognosen omfattar uppskattade borgensavgifter och räntekostnader utifrån planerad nyupplåning och refinansiering under 2025. Eftersom köpet av Linbanegatan inte var inkluderat i budgeten, justeras räntekostnaderna upp med 2 mnkr.

Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,23 procent, med en kapitalbindningstid på 2,5 år.

4 Investeringsredovisning

4.1 Investeringsredovisning, årlig budget

Investeringar 2025 (mnkr)	Budget 2025	Utfall jan-aug 2025	Prognos helår 2025	Avvikelse prognos helår mot budget
Nyproduktion	-76,0	-55,1	-61,0	15,0
Inköp av fastighet	0,0	-77,0	-77,0	-77,0
Renovering	-139,0	-50,6	-77,0	62,0
Underhålls- och energinvesteringar	-30,0	-3,7	-6,0	24,0
Totalt (mnkr)	-245,0	-186,4	-221,0	24,0

Kommentarer till investeringsredovisning, årlig budget

Ekonomiska förutsättningar och prioriteringar har medfört att vissa planerade projekt får ändrade tidplaner. Fokus ligger på att säkerställa långsiktig hållbarhet och optimalt resursutnyttjande.

Nyproduktion

Projektering av nya bostäder i Örsundsbro pågår men den planerade budgeten kommer inte hinnas upparbetas under året utan skjuts framåt. Avsatt budgetbelopp på 10 mnkr för markförvärv ser inte ut att bli utnyttjat.

Inköp av fastighet

Inköpet av fastigheten Galgvreten 3:9 ingick inte i budgeten utan har tillkommit.

Renovering

Renoveringsprojektet i Romberga etapp 9, Sämiskarbogatan 35-47, pågår enligt plan och projektet beräknas gå in i etapp 10, den sista etappen under nästa år. Den planerade renoveringen på Galgvreten 37:1 och 37:2 kommer efter det slutförda pilotprojektet att skjutas något framåt.

Underhålls- och energiinvesteringar

Flera mindre komponentutbyten och investeringar pågår men hela det avsatta beloppet kommer inte att utnyttjas under året.

5 Låneskuld och likviditet

EHB:s låneskuld uppgår till 2 220 mnkr per den 31/8 2025.

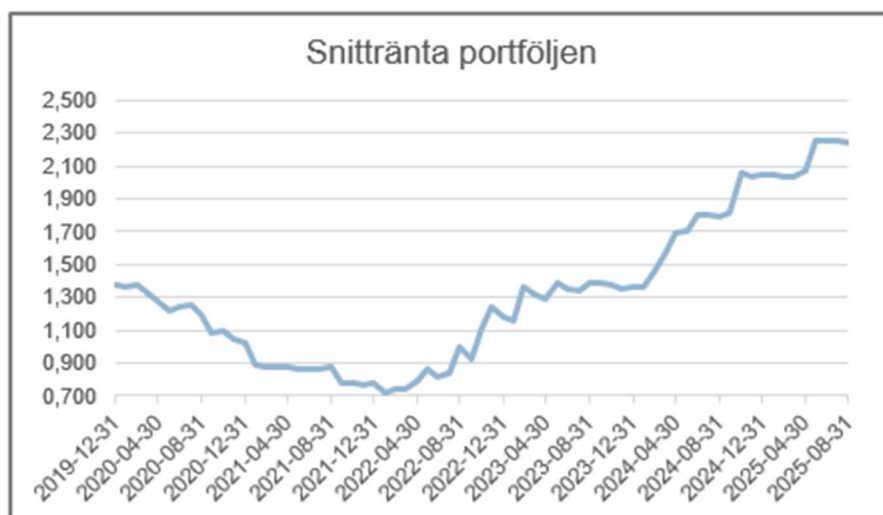
Under året har en nyupplåning på 120 mnkr skett för att finansiera fastighetsköpet av Galgvreten 3:9 samt färdigställande av Åsundagården till ett trygghetsboende.

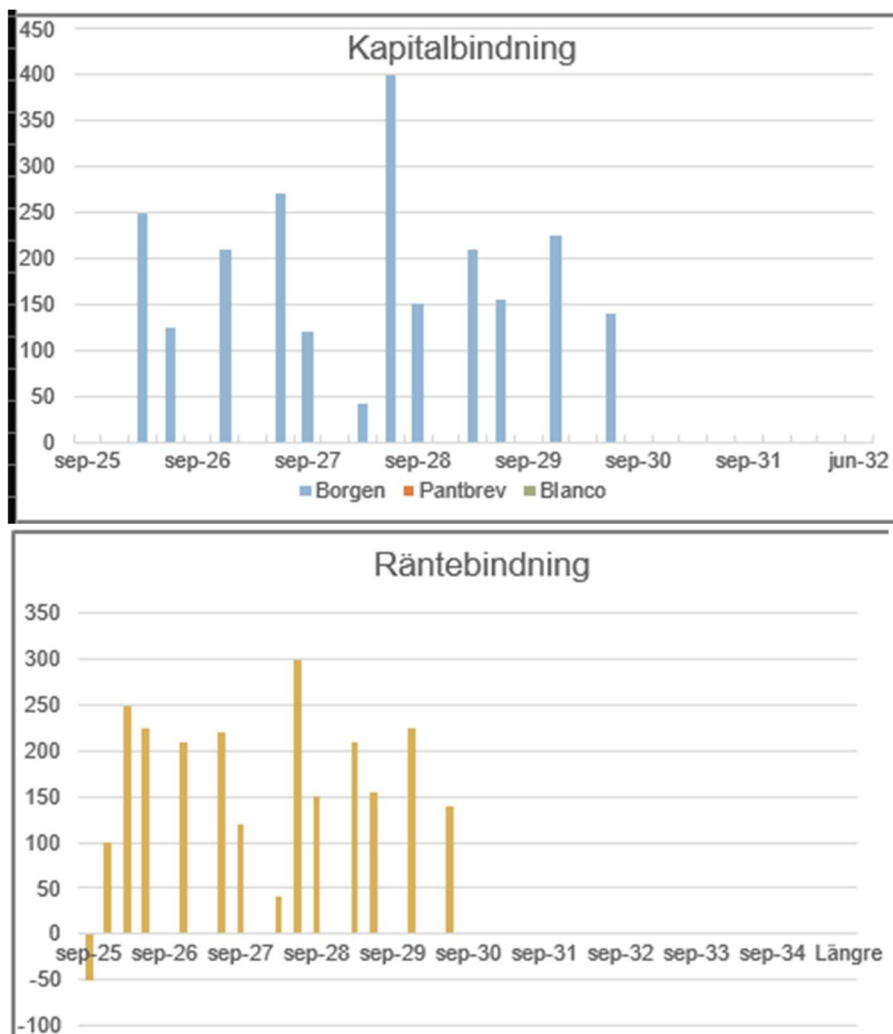
Bolaget avser att tills vidare avvakta med ytterligare upplåning fram till årets slut. Under denna period kommer den interna kontokrediten att nyttjas under vissa dagar varje månad, i syfte att invänta kommande investeringsbeslut för 2026.

Gröna lån 305 mnkr, 14%, Lån för social hållbarhet 750 mnkr, 34%

Kapitalbindning 2,44 år, räntebindning 2,32 år, del av kapitalbindning under ett år 16,89%.

Finansverksamheten bedrivs inom ramen för beslutad finanspolicy.





6Förväntad utveckling

Två nya projekt är under uppstart. I Örsundsbro har detaljplanen vunnit laga kraft under sommaren, vilket möjliggör byggstart för nyproduktion i början av nästa år, förutsatt styrelsens godkännande. Vidare har en viktig avsiktsförklaring tecknats med kommunen avseende Ormvråksgränd 7 (tidigare hyrd av Migrationsverket). Fastigheten ska utvecklas till stödboende, daglig verksamhet samt vanliga bostäder.

Vi ser samtidigt att bolaget brottas med ökande vakanser, en utveckling som delas med stora delar av allmännyttan i Sverige. Detta har därför blivit ett särskilt fokusområde för både ledning och styrelse framöver, med målet att stärka uthyrningen och minska antalet outhyrda lägenheter.

Inför framtiden har VD under våren informerat om att organisationen kommer att ses över under hösten i syfte att rusta EHB för kommande utmaningar och möjligheter. Under sommaren har dessutom en ny ekonomichef samt en projektchef rekryterats, som tillträder sina tjänster vid årets slut, efter att tidigare medarbetare valt att gå vidare till andra tjänster inom allmännyttan i Sverige.

Slutligen har även arbetet med att uppmärksamma EHB:s 75-årsjubileum inletts under våren och sommaren, vilket markerar en viktig milstolpe i bolagets historia.

7 Uppföljning internkontroll

I slutet av 2024 genomförde styrelsen en genomgång av bolagets internkontrollplan. Syftet med översynen var att identifiera och prioritera de risker som bedöms som mest betydelsefulla för EHB:s verksamhet, samt att ta fram förslag på hantering och åtgärder.

De risker som särskilt lyfts fram är:

Ränterisker – hanteras genom bolagets finanspolicy, som styr räntespridning och refinansieringsrisk. Utöver detta finns rutiner för löpande uppföljning och rapportering till styrelse och ledning.

Ökad konkurrens på bostadsmarknaden i Enköping – hanteras genom att anpassa organisationen till nya förutsättningar, samt genom en ökad marknadsföring och bearbetning av potentiella hyresgäster.

Arbetet med intern kontroll ses som en pågående process där riskbilden löpande följs upp och där åtgärder kontinuerligt utvärderas och utvecklas för att säkerställa en stabil och långsiktig verksamhet.