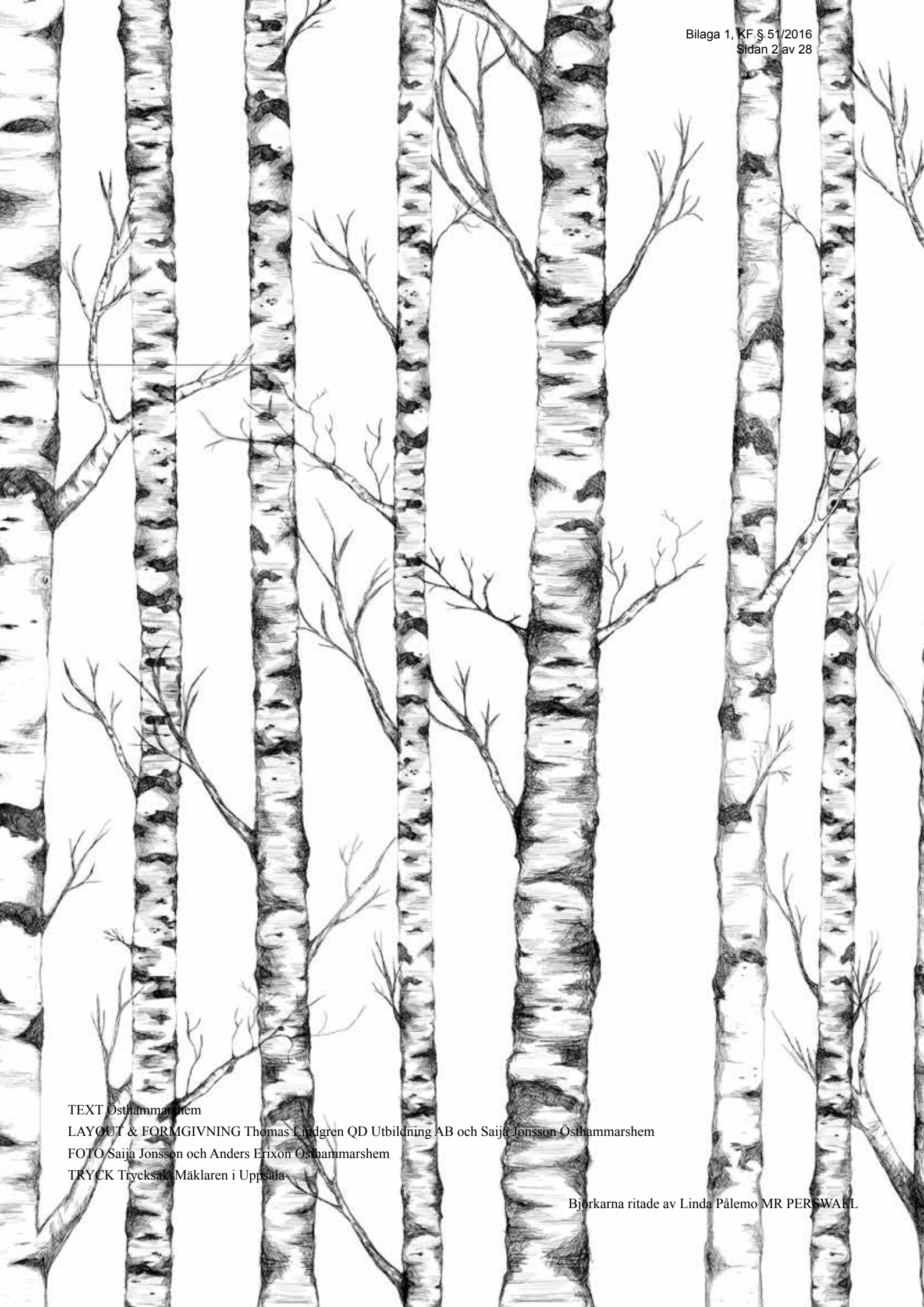




ÖSTHAMMARSHEM



Årsredovisning 2015



TEXT Östhammarshem

LAYOUT & FORMGIVNING Thomas Lindgren QD Utbildning AB och Saija Jonsson Östhammarshem

FOTO Saija Jonsson och Anders Erixon Östhammarshem

TRYCK Trycksak Mäklaren i Uppsala

Björkarna ritade av Linda Pålemo MR PERSWALL

Innehåll

	Sida:
VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse 2015	5
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter till resultat- och balansräkning	12
Förslag till resultatdisposition	17
Revisionsberättelse	18



www.osthammarshem.com

	Bilagor:
Finansiell strategi och låneportfölj	1
Miljöredovisning 2015	2
Fastigheter	3
Fastighetsbestånd	4
Femårsöversikt	5
Planerade projekt 2016	6



VD har ordet

Ett år av tillväxt

Trenden av tillväxt och expansion har hållit i sig även under 2015. Samtliga lägenheter i det nya bostadsområdet i Österbybruk, Mästersmeden, har fördelats och är nu inflyttade. Likaså trygghetsbostäderna i Alunda som snabbt fick sina boende efter invigningen i oktober månad.

Utveckling av fastighetsbeståndet

För att möta det ökande trycket på bostäder i Alunda har arbetet under året intensifierats för att finna möjligheter till nyproduktion vid Trädgårdsvägen.

Detaljplanarbetet vid Strandvägen i Östhammar, projektet "Sjöblick", har påbörjats. Alternativa förslag till bebyggelse kommer att tas fram. Solgården, den äldre delen, har anpassats för kommunens verksamhet gällande ensamkommande flyktingbarn. Den nyare delen är tillfälligt nyttjad som kontor under tiden för ombyggnad av kommunkontoret. Arbetet pågår för att finna alternativa mer långsiktiga användningsområden för fastigheten. Valöhemmet har sålts efter dialog med kommunledningen och representanter från trakten. Kvarteret Fjället i Öregrund har fått ett utvändigt "lyft" med upprustade fasader, nya entréer med uteplatser och belysning samt en ny färgsättning. Ombyggnad av fastigheten på Smedjegatan 11 till 6 st smålägenheter har inletts.

Teknik- och miljöinsatser

Energisparåtgärderna för Ulrikebergsområdet, Östhammar, är nu slutförda och det nya uppvärmningssystemet har tagits i bruk. Närområdet kring entréerna har rustats upp och nya cykelparkeringar och planteringar har anlagts. Trafiksäkerheten och boendekvaliteten i bostadsgårdarna har höjts genom att biltrafiken begränsats. Åtgärder på grund av radonförekomst har påbörjats på Eknäsområdet

i Österbybruk. Projektering för omställning från uppvärmning med direktverkande el till bergvärme har utförts för kvarteret Fjället i Öregrund samt för Villavägen i Alunda. Genomförande är planerat till år 2016. Under 2015 har nya entreprenörer utsetts för uteskötsel av våra fastigheter.

Ekonomisk utveckling

År 2015 har kännetecknats av en stabil och positiv utveckling.

Ett arbete att effektivisera uthyrningsprocessen har inletts. Uthyrningsgraden har varit god och omflyttningen i bostadsbeståndet normal. Stora investeringar har gjorts under året där projekten Ulrikebergsområdet och Prästgårdsallén i Alunda utgör huvuddelarna. Lånekostnaderna har under 2015 kunnat minskas bland annat på grund av det extremt låga ränteläget i landet.

Det nya redovisningssystemet K3 gör att en större del av underhålls- och reparationsutgifterna än tidigare nu redovisas som investeringar och förs in i balansräkningen som tillgångar. De avskrivs sedan årligen beroende på antagen livslängd. Detta är några av orsakerna till årets redovisade resultat.

Tack till alla medarbetare

Jag vill tacka alla medarbetare för att ni med värdefulla arbetsinsatser hängivet bidragit till årets resultat.



Anders Erixon

Anders Erixon
VD Östhammarshem

Förvaltningsberättelse 2015

Styrelsen och VD för Stiftelsen Östhammarshem, org.nr 814400-3111, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2015

VERKSAMHETEN

Stiftelsen Östhammarshem har enligt sina stadgar till uppgift att förvärva fastigheter för att därpå uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅR 2015 OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG.

Ettapp III av de omfattande energispar- och upprustningsåtgärderna i bostadsområdet Ulrikeberg slutfördes och togs i bruk inför eldningssäsongen i oktober månad.

Trygghetsboendet i Alunda invigdes hösten 2015 och de åtta lägenheterna var inflyttade till årsskiftet.

Upprustningen och förnyelsen av kvarteret Fjället i Öregrund färdigställdes.

I slutet av året påbörjades ombyggnationen av två större lägenheter till sex mindre i Öregrund. Inflyttning beräknas till början av april 2016. Radonåtgärderna fortsätter under år 2016 i Österbybruk på Eknäsområdet.

FRAMTIDA UTVECKLING OCH RISKER

Finansiering

Företagets förfallna lån har kunnat omsättas till historiskt låga räntenivåer. En ränteutveckling som nått botten gränser kan i framtiden förväntas medföra ökade lånekostnader.

Finansieringsrisk definieras som risken att finansiering inte kan erhållas eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader, som en följd av förändringar i det finansiella systemet. För att minimera denna risk arbetar företaget aktivt med att säkerställa finansiell beredskap genom att sprida låneförfallen jämnt över tiden. En viktig aspekt i sammanhanget är strävan efter en lång låneprofil. En reviderad lånepolicy beslutades under 2015.

Operationell risk

Företaget är certifierat enligt kvalitetsledningssystemet ISO 9000:2015 samt miljöledningssystemet ISO 14001:2015.

Uppföljning görs löpande i syfte att hitta och förstärka ändamålsenliga kontrollmoment. Företagets återkommande externa och interna revisionsarbeten är viktiga verktyg för att kartlägga bland annat operationella risker. Utöver detta bygger hanteringen av operationella risker på ansträngningar från samtliga medarbetare

Vid sidan av hög medvetenhet i organisationen om operationella risker finns det policyer och instruktioner gällande hur verksamheten ska bedrivas. Dessa policyer och instruktioner omfattar bland annat system- och personalrelaterade frågor, och administrativa processer.

En viktig aspekt i detta sammanhang är företagets strävan att upprätthålla hög professionalism och god etik. Dessa ambitioner och de strikta policyer med fungerande kontrollrutiner som finns minskar operationella risker.

STRATEGISK RISK

Risker i anslutning till affärsomgivningen

Östhammarshem äger och förvaltar en stor andel av hyresbostäderna i Östhammars kommun. För närvarande pågår en politisk debatt i Sverige gällande förutsättningarna för olika upplåtelseformer där hyresrätten i flera avseenden har varit missgynnad. Statliga subventioner och beskattningsregler påverkar framtida efterfrågan och möjligheter till nyproduktion av hyresbostäder.

Lokala marknads- och kundrisker

Företagets intäkter är beroende av uthyrningsgraden som under 2015 varit hög. Bostadsefterfrågan står i direkt förhållande till den lokala arbetsmarknaden och de större arbetsgivare som är verksamma i Östhammars kommun.

Konkurrenssituations- och prisrisk

En ökad produktion av bostadsrätts- och ägarlägenheter inom kommunen påverkar efterfrågan på hyresbostäder. Kostnaderna för nyproducerade hyreslägenheter är höga och svåra att få täckning för genom högre hyresnivåer.

Förvaltningsberättelse 2015

ÄGARFÖRHÅLLANDE

Företaget drivs i form av Stiftelse.

STYRELSE OCH REVISORER

Företaget är stiftat av Östhammars kommun och kommunfullmäktige har utsett följande ledamöter för perioden 2015-2018.

ORDINARIE LEDAMÖTER

Örjan Mattsson, ordf.(S)

Allan Kruukka, vice ordf. (M)

Bertil Alm (C)

Inge Gustafsson (C)

Mikael Myhrberg (SD)

Ingvar Skönstrand (S)

Margareta Widen-Berggren (S)

SUPPLEANTER

Paul Sandberg (S)

Yvonne Bertilsdotter-Wahlbeck (MP)

Nina Iversen (C)

Lisa Landberg (C)

Linn Myhrberg (SD)

Ida Adolfsson (S)

Lisa Norén (S)

REVISORER

Räkenskaper och förvaltning har granskats av auktoriserad revisor Daniel Öberg.

Kommunfullmäktige har utsett Ebbe Bernsell och Gunnar Rydvall som förtroendemannarevisorer.

VD

Anders Erixon.

ANSLUTNING

Företaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (Fastigo) samt Husbyggnadsvaror (HBV).

BOSTADSMARKNAD

Under 2015 var i genomsnitt 30 (21) bostadslägenheter i beståndet outhyrda.

Under år 2015 var antalet outhyrda lägenheter som lägst 17 till antalet.

Vid årsskiftet var 42 bostäder outhyrda. Vi har byggt 8 stycken lägenheter (Trygghetsboende) i Alunda; dessa blev klara 1 oktober 2015.

Omflyttning har skett i 16 % av bostadslägenheterna, 22 % inklusive servicelägenheter och särskilt boende.

Kvarboenderabatt lämnas till hyresgäster med boendetider mer än 10 år i samma lägenhet.

Rabatt utgår med 20 % på en månadshyra. För boendetider mer än 20 år lämnas ytterligare rabatt med 500 kr/år.

Förvärv / Försäljningar

En fastighet har sålts i Valö.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	154 400	147 684	143 016	140 556
Resultat efter finansiella poster (tkr)	30 221	27 170	16 911	4 331
Rörelsemarginal (%) ¹	25,9	27,6	20,9	14,5
Avkastning på eget kapital (%) ²	31,6	35,6	30,1	7,9
Balansomslutning (tkr)	706 693	661 644	614 291	567 510
Soliditet (%) ³	13,5	11,5	8,1	9,7
Antal anställda	19	18	18	18

Jämförelsetalen för år 2012 har inte räknats om enligt BFNAR 2012:1 (K3)

1) Rörelseresultat./Summa intäkter. 2) Resultat före bokslutsdispositioner./Eget kapital. 3) Eget kapital./Balansomslutning

Förvaltningsberättelse 2015

KAPITALHANTERING

Under året har 109 miljoner kr av lånestocken (21 %) omsatts och nyupplåning gjorts med 5 miljoner kr.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Vid hyresförhandlingar i december 2015 avtalades om en hyresökning på 0,5 % för år 2016.

MEDEL TILL

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Till Hyresgästföreningen har för 2015 erlagts 245 313 kr i förhandlingsersättning och i boinflytandefrågor 23 735 kr. Förhandlingsersättningen är 12:-/lägenhet som ingår i förhandlingsordningen.

UNDERHÅLL BOSTADSLÄGENHETER

Periodiska underhållsåtgärder har utförts enligt plan. Det innebär att med Hyresgästföreningen överenskomna underhållsintervaller har följts.

Målning och tapetsering utförs vart 12:e år, byte av golvbeläggning efter behov och byte av vitvaror vart 17:e år.

KVALITET

Östhammarshem är kvalitetscertifierat av Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut enligt SS - EN ISO 9000:2015 samt miljöcertifierat enligt SS - EN ISO 14000:2015.

EKONOMI

Resultaträkning

Årets omsättning har ökat med 6 716 tkr till 154 400 tkr.

Antalet outhyrda objekt har medfört ett hyresbortfall på totalt -3 792 tkr (- 2 714 tkr).

Hyresbortfallet på bostäder är 2,6 % (1,4 %).

Förutom det direkta hyresbortfallet tillkommer rabatter och hyresreduktioner på -811 tkr (-856 tkr).

Rörelsens underhållskostnader har minskat med 316 tkr.

Räntekostnaderna har minskat med 3 859 tkr .

Den genomsnittliga skuldräntan har under året varit 1,33 % (2,13 %).

Avskrivningarna uppgår till -20 248 tkr (-17 640 tkr)

Under året har byggnader avskrivits med ca 2 % av anskaffningsvärdet.

Det redovisade resultatet uppgår till 20 108 tkr (27 407 tkr).

Balansräkning

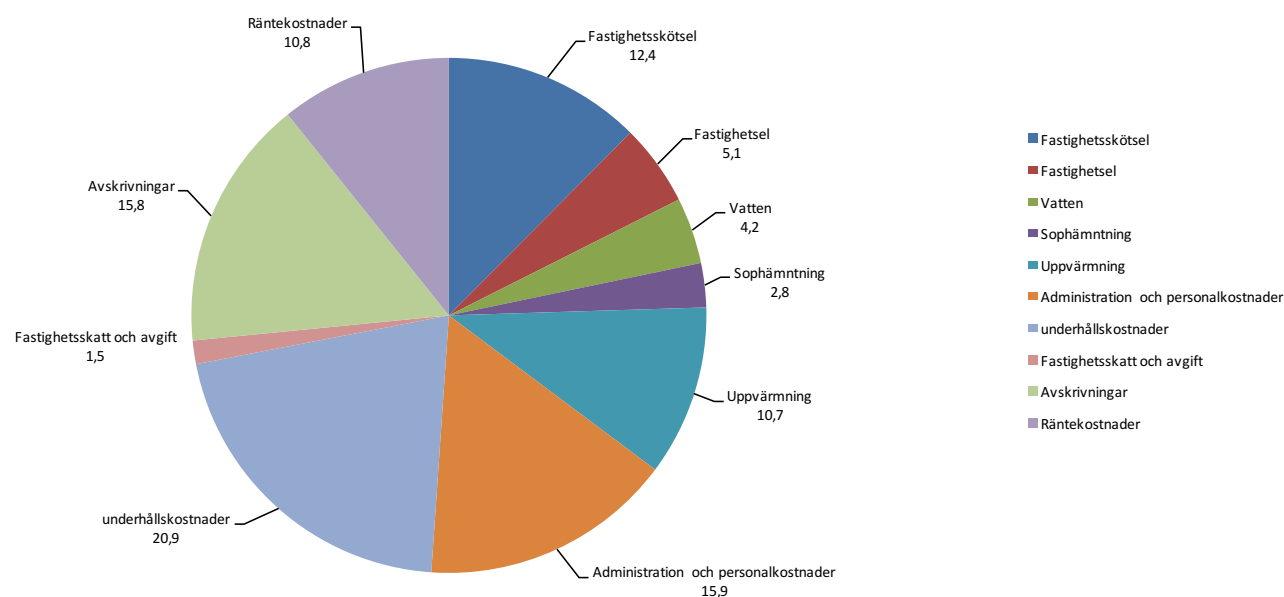
Balansomslutningen har förändrats med 45 029 tkr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 20 108 tkr föres mot ansamlad vinst och att summan balanseras i ny räkning.

(Siffror inom parentes anger förra årets värde.)

Fördelning av kostnader i %

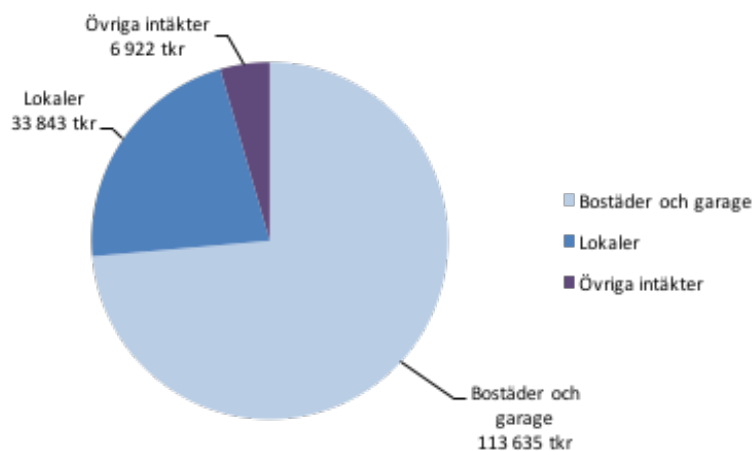


Resultaträkning

VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2015 (tkr)

	Not nr	2015	2014
Hysesintäkter	1	147 478	144 286
Övriga intäkter	2	6 922	3 398
Summa intäkter		154 400	147 684
Underhållskostnader	3	-26 758	-27 074
Driftskostnader	4,5,6	-65 484	-60 472
Avskrivningar		-20 248	-17 640
Fastighetsavgift		-1 891	-1 707
Rörelseresultat		40 019	40 791
Finansiella intäkter		137	173
Finansiella kostnader	7	-9 935	-13 794
Resultat efter finansiella poster		30 221	27 170
Bokslutsdispositioner			
Skatt på årets resultat	8	-10 113	237
Årets resultat		20 108	27 407

Intäkter tkr
Totalt 154 400 tkr

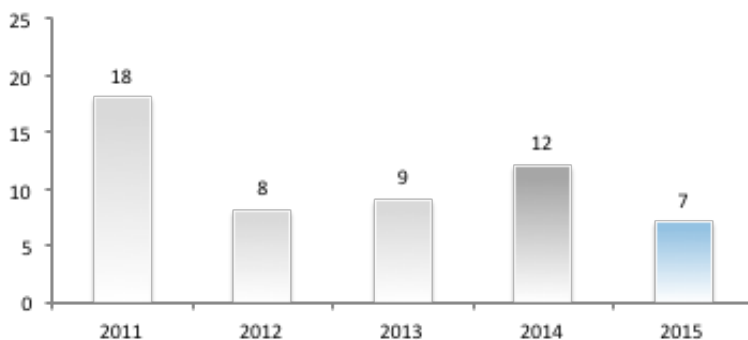


Balansräkning

BALANSRÄKNING PER 2015-12-31

TILLGÅNGAR (tkr)	Not nr	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	606 052	572 375
Mark	10	16 403	16 603
Markanläggningar	11	77 122	65 663
Maskiner, inventarier och fordon	12	471	406
Pågående byggnadsproduktion		4 181	2 255
Summa anläggningstillgångar		704 229	657 302
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	293	401
Summa finansiella anläggningstillgångar		293	401
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		82	268
Hysesfordringar		249	163
Kundfordringar		111	86
Skattefordran		543	618
Övriga fordringar		1 025	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	160	2 317
Likvida medel		1	3
Summa omsättningstillgångar		2 171	3 941
SUMMA TILLGÅNGAR		706 693	661 644

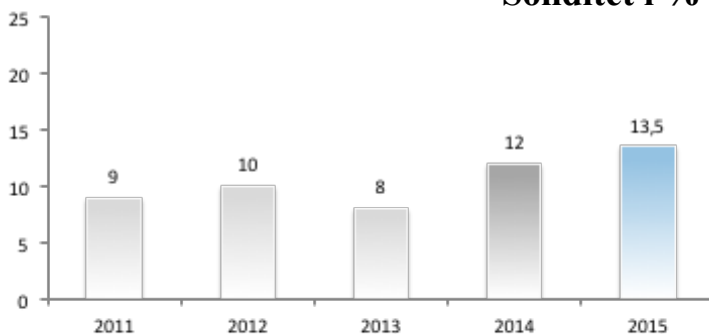
Kassalikviditet i %



Balansräkning

SKULDER OCH EGET KAPITAL (tkr)	Not nr	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital			
Grundfond		4 306	4 306
Reservfond		17 500	17 500
Balanserat resultat	15	53 807	27 082
Årets resultat		20 108	27 407
Summa eget kapital		95 721	76 295
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	407 750	408 362
Summa långfristiga skulder		407 750	408 362
Avsättning			
Uppskjuten skatteskuld	18	29 605	19 492
Summa avsättningar		29 605	19 492
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	16	28 562	18 633
Skulder till kreditinstitut	17	114 662	109 259
Förskottsbetalda hyror		11 167	11 113
Leverantörsskulder		14 800	12 807
Övriga kortfristiga skulder		520	485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 906	5 198
Summa kortfristiga skulder		173 617	157 495
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		706 693	661 644
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Fastigo		132	132

Soliditet i %



Kassaflödesanalys

(belopp i tkr)

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2015	2014
Rörelseresultat	40 019	40 791
Avskrivningar och nedskrivningar	20 248	17 640
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde m.m.	-2 657	-15 156
Erhållen ränta	137	173
Erlagd ränt	-9 935	-13 794
MEDEL FRÅN VERKSAMHET FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	47 812	29 654
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning (-) /minskning (+) varulager	186	-92
Ökning (-) /minskning (+) fordringar	1 582	-363
Ökning (-) /minskning (+) leverantörsskuld	1 993	7 975
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga skulder	8 669	9 060
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	12 430	16 580
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Aktier och andelar	108	-28
Investering i inventarier	-276	0
Investering i byggnader och mark	-50 542	-103 168
Pågående nyproduktion	-1 925	47 574
Investering i markanläggningar	-15 856	-8 972
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	3 456	
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-65 035	-64 594
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upptagna lån	4 791	18 359
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	4 791	18 359
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2	-1
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3	4
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1	3

Noter till resultat- och balansräkning

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	5-20 år
Inventarier	3-10 år

Intäkter

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Aktuell skatt samt uppskjuten skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i egen kapital.

Aktuell skatt

Total skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas per den skattesats som gäller per balansdagen. Företaget betalar ingen inkomstskatt på grund av gamla förlustavdrag.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder värderas till anskaffningsvärdet.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner, där en pensionspremie betalas, och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod.

Alla belopp anges i tkr

NOT 1

HYRESINTÄKTER	2015	2014
Hyresintäkter, brutto		
Bostäder	114 946	110 664
Lokaler	34 193	34 329
Garage	1 440	1 369
Motorvärmare	691	638
Summa hyresintäkter	151 270	147 000
Hyresbortfall brutto	2015	2014
Bostäder	-2 972	-2 143
Lokaler	-350	-123
Garage	-214	-218
Motorvärmare	-256	-230
Summa hyresbortfall	-3 792	-2 714

Hyresbortfall i %	2015	2014
Bostäder	-2,6	-1,9
Lokaler	-1,0	-0,4
Garage	-14,9	-15,9
Motorvärmare	-37,0	-36,1
Andel hyresbortfall	-2,5	-1,8
Hyresintäkter, netto	2015	2014
Bostäder	111 974	108 521
Lokaler	33 843	34 206
Garage	1 226	1 151
Motorvärmare	435	408
Summa hyresintäkter, netto	147 478	144 286

Noter till resultat- och balansräkning

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

	2015	2014			
			Lokalhyror	-1 196	-1 196
Kvarboenderabatt	-378	-368	Marknadsföring	-721	-601
Hyresreduktioner	-433	-489	Styrelse och revision	-347	-348
Skadeersättning från hyresgäster	382	391	Hyresförluster	-113	-53
Tillval till lägenheter	8	5	Fakturaförluster	-95	-87
Realisationsvinst, Fastigheter	2 657	0	Övriga adm. kostnader	-3 875	-2 285
Realisationsvinst, Maskiner	0	0	Medel till hyresgästföreningen	-269	-278
Övriga intäkter	4 686	3 859	Summa driftskostnader	-65 484	-60 472
Summa övriga intäkter	6 922	3 398			

NOT 3 UNDERHÅLLS- KOSTNADER

	2015	2014
Planerat underhåll	-6 040	-7 939
Löpande underhåll/repARATIONER	-20 718	-19 135
Summa underhållskostnader	-26 758	-27 074

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2015	2014
Tillval, lägenhet	-11	-147
Material och köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	-14 654	-11 208
Vattenanvändning	-5 336	-5 043
Elanvändning	-6 467	-6 327
Elanvändning, outhyrda lägenheter	-100	-186
Uppvärmning	-13 724	-13 923
Sophantering	-3 555	-3 276
Sotning, OVK, OKK	-411	-661
Transportmedel, driftskostnader	-889	-943
Uttagsskatt, förvaltningspersonal	-910	-881
Försäkringar m.m.	-1 854	-2 816
Personalkostnader	-10 957	-10 213

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2015	2014
Kostnadsförda leasingavtal avseende operationella leasingavtal	121	119

Företaget har leasingavtal avseende personbil, scanner, kaffemaskin och frankeringsmaskin.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Lokaler		
Ska betalas inom 1 år	160	158
Ska betalas inom 1-5 år	23 551	23 546
Ska betalas senare än 5 år	6 859	5 324
Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.		
	Antal Kontrakts-	kontrakt värde
Bostäder	1 806	113 766
Garage och P-platser	610	1 817

Noter till resultat- och balansräkning

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONAL-KOSTNADER			NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
	2015	2014		2015	2014
Medelantalet anställda och personalkostnader			Aktuell skatt	0	0
Män	13	12	Justering avseende tidigare år	0	0
Kvinnor	6	6	Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-10 113	237
Löner och andra ersättningar			Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0
Styrelse och VD	1 175	1 113	Summa redovisad skatt	-10 113	237
Övriga anställda	6 100	5 902	Avstämning av effektiv skattesats		
Summa löner och andra ersättningar	7 275	7 015	Redovisat resultat före skatt	30 221	
Pensionskostnader för styrelse och VD	192	189	Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	-6 649	
Pensionskostnader övriga anställda	382	343	Skatteeffekt av:		
Övriga sociala kostnader enligt lag	2 287	2 213	Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	4 454	
Avgångsvederlag			Justering av skatt från tidigare år	2 504	
Verkställande direktören har en uppsägningstid på 3 månader om uppsägningen är från bolagets sida. Väljer verkställande direktören att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 3 månader.			Avdragsgilla kostnader avseende reparation och underhåll	-6 788	
Könsfördelning bland ledande befattningshavare (%)			Övriga ej avdragsgilla kostnader	-57	
Andel kvinnor i styrelsen	50	43	Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-4 419	
Andel män i styrelsen	50	57	Underskottsavdrag vars värde inte tas upp	842	
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40	40	Redovisad skatt	-10 113	
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60	60	Effektiv skattesats (%)	33,4	
NOT 7 FINANSIELLA KOSTNADER	2015	2014	NOT 9 BYGGNADER	2015	2014
Räntor på leverantörsskuld	-9	3	Ingående anskaffningsvärde	800 765	698 281
Räntor på checkräkningskredit	-4	-73	Årets anskaffningsvärde	50 542	102 485
Räntor på fastighets- och underhållslån	-8 871	-12 698	Årets avyttring	-798	0
Borgensavgift	-1 051	-1 020	Årets försäljning	-4 794	0
Summa räntekostnader	-9 935	-13 794	Avgår investeringsbidrag	-15 561	-15 561
			Uppskrivning av fastigheter	68 272	68 272
			Nedskrivning av fastigheter	-62 219	-65 175
			Utgående anskaffningsvärde	836 207	788 302

Noter till resultat- och balansräkning

			NOT 12 MASKINER, INVENTARIER OCH FORDON	2015	2014
Ingående avskrivningar	-215 927	-202 573	Ingående anskaffningsvärde	2 871	2 871
Försäljning/utrangering	1 410	0	Utrangering	0	0
Årets avskrivningar	-15 638	-13 354	Årets nyanskaffningar	277	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 155	-215 927	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 148	2 871
Utgående redovisat värde	606 052	572 375			
			Ingående avskrivningar	-2 465	-2 210
NOT 10 MARK	2015	2014	Årets avskrivningar	-212	-255
Bebyggd mark	16 325	15 014	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 677	-2 465
Årets anskaffning	0	1 311			
Årets försäljning	-200		Utgående redovisat värde	471	406
Obebyggd tomtmark	278	278			
Summa mark	16 403	16 603	NOT 13 AKTIER OCH ANDELAR	2015	2014
			Husbyggnadsvaror (HBV)		
NOT 11 MARK- ANLÄGGNINGAR	2015	2014	1 andel	40	40
Ingående anskaffningsvärde	87 828	78 855	Innestående medel i HBV	253	361
Årets anskaffningar	15 856	8 973	Summa aktier och andelar	293	401
Utgående anskaffningsvärde	103 684	87 828	NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015	2014
Ingående avskrivning	-22 165	-18 133	Upplupna intäkter	2	885
Årets avskrivningar	-4 397	-4 032	Förutbetalda försäkringspremier	0	1 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 562	-22 165	Övriga förutbetalda kostnader	158	140
Utgående redovisat värde	77 122	65 663	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160	2 317
Uppgifter om fastigheter					
Redovisat värde	699 576	654 641			
Marknadsvärde	1 363 300	1 363 300			
Värdering av fastigheterna har skett av ett oberoende värderingsbolag medelst kassafödemetoden.					

Noter till resultat- och balansräkning

NOT 15 EGET KAPITAL	Grund- fond	Reserv- fond	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	4 306	17 500	61 017	- 6 527		76 295
Avskrivning på uppskrivning		0	-682			
Årets resultat					20 108	
Utgående eget kapital	4 306	17 500	60 334	-6 527	20 108	95 721

NOT 16 CHECK- RÄKNINGSKREDIT	2015	2014	NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015	2014
Beviljad kredit	50 000	50 000			
Utnyttjad kredit	28 562	18 633			
Sedan juli 1997 utnyttjas en kredit, med en kreditlimit på 50 mkr, där huvudkontot ägs av Östhammars kommun.			Upplupna löner	85	43
			Upplupna semesterlöner	839	717
			Upplupna sociala avgifter	488	416
			Upplupna räntekostnader	1 151	1 571
			Övriga upplupna kostnader	1 343	2 451
			Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 906	5 198

NOT 17 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2015	2014
Förfaller inom 1 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	114 662	109 259
Förfaller inom 1-5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	382 750	353 362
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	25 000	55 000
Summa skulder	522 412	517 621
NOT 18 AVSÄTTNING	2015	2014
Skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:		
Belopp vid årets början	19 492	19 729
Årets avsättningar	10 113	-237
Summa avsättningar	29 605	19 492

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 20 108 tkr föres mot ansamlad vinst och att summan balanseras i ny räkning.

Gimo 2016 03 02

Örjan Mattsson
Ordförande

Allan Kruukka
Vice ordförande

Bertil Alm

Inge Gustafsson

Margareta Widén-Berggren

Ingvar Skönstrand

Mikael Myhrberg

Anders Erixon
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-03-07

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

Ebbe Bernsell
Förtroendemannarevisor

Gunnar Rydvall
Förtroendemannarevisor

Revisionsberättelse

REVISIONSBERÄTTELSE till styrelsen i STIFTELSEN ÖSTHAMMARSHEM (814400-3111)

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Östhammarshem för år 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1-17.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Östhammarshem för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om förvaltningen har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna eller verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Gimo den 7 mars 2016

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

Ebbe Bernsell
Förtroendemannarevisor

Gunnar Rydvall
Förtroendemannarevisor

Finansiell strategi och låneportfölj

Riksbanken har sänkt reporäntan till -0,50% den 13 februari 2016 för att ge stöd åt inflationen så att den stiger och stabiliseras runt 2% 2017. Vi kan förvänta oss låga finansieringskostnader de närmaste åren.

Finansiell strategi

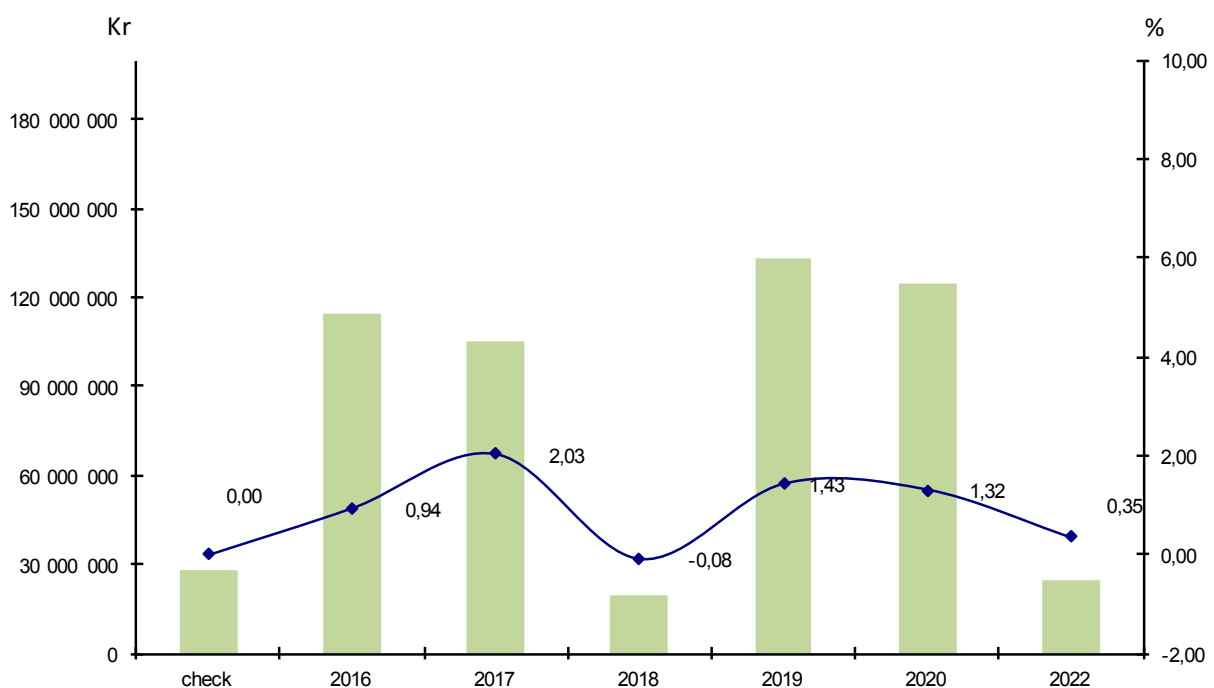
Östhammarshems finansieringsverksamhet styrs genom den fastställda finanspolicyn. Under året har 109 miljoner omsatts. Nyupplåning har skett med 5 miljoner kronor.

Låneförfall och genomsnittlig ränta visas på diagrammet nedan. Totala antalet lån var 15 stycken.

Finansiering

Låneportföljen uppgår till 522 412 tkr. Krediterna är placerade hos traditionella kreditinstitut.

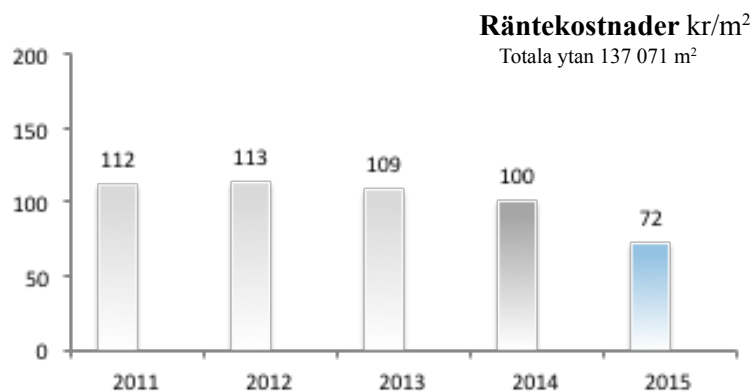
Låneförfall och snittränta per 2015-12-31



Räntekostnader

Räntekostnaden uppgick till 9 935 tkr (13 794 tkr). I beloppet ingår borgensavgift till kommunen med 0,2%, i år 1 050 tkr.

Genomsnittsräntan var under året 1,33% (2,13%). Vid årets utgång hade låneportföljen en genomsnittsränta på 1,29% (2,22%).



Miljöredovisning 2015

Miljöredovisning 2015

Östhammarshem värnar om miljön och är certifierade för både ISO 9000 och ISO 14001. Företaget arbetar målmedvetet för en ekologisk hållbar utveckling. I det arbetet är Östhammarshems energisparplan ett viktigt verktyg. Energisparplanen är treårig och följs upp och revideras varje år av ledningsgruppen.

Östhammarshem ska utföra sitt uppdrag på ett sätt som är såväl klimat- som resurseffektivt och driva ett hälsofrämjande miljöarbete.

Klimateffektivt

Handlar om att minska klimatpåverkan från energianvändningen och därför är vi stolta över att den sista oljepannan är under avveckling. Östhammarshems fördelning över hur vi värmer våra lokaler och bostäder visas i bild 1.

Resurseffektivt

Handlar om kretsloppstänkande och effektiv resursanvändning. Östhammarshem har under året fortsatt att upphandla vattenkraftsel. Vår energianvändning övervakas i ett energistatistikprogram.

Hälsofrämjande miljöarbete

Innebär att minska miljö- och hälsorisker från kemikalier.

Under året färdigställdes vår stora ombyggnad av Ulriksgatan i Östhammar där ombyggnaden av bland annat gammal ventilationsteknik ersattes med modern teknik. Med den ombyggnaden försvann våra sista anläggningar med den numer förbjudna ozonförstörande gasen R22. Radonsanering har påbörjats på fastigheter i Österbybruk.

Goda resultat

Östhammarshem är på god väg att nå flera av de högt uppsatta målen i SABO:s så kallade Skåneinitiativ. Vår energianvändning har minskat med 23,7% sedan 2008. Detta har även inneburit en stor minskning av våra CO₂ utsläpp. Se bild 2.

Fördelning på uppvärmningsform i %

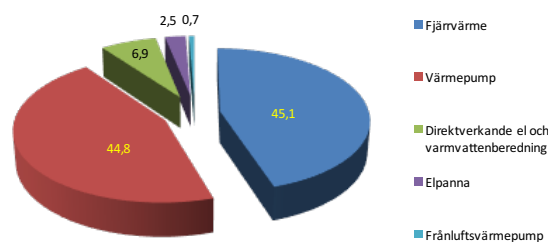


Bild 1

Energianvändning i Kwh

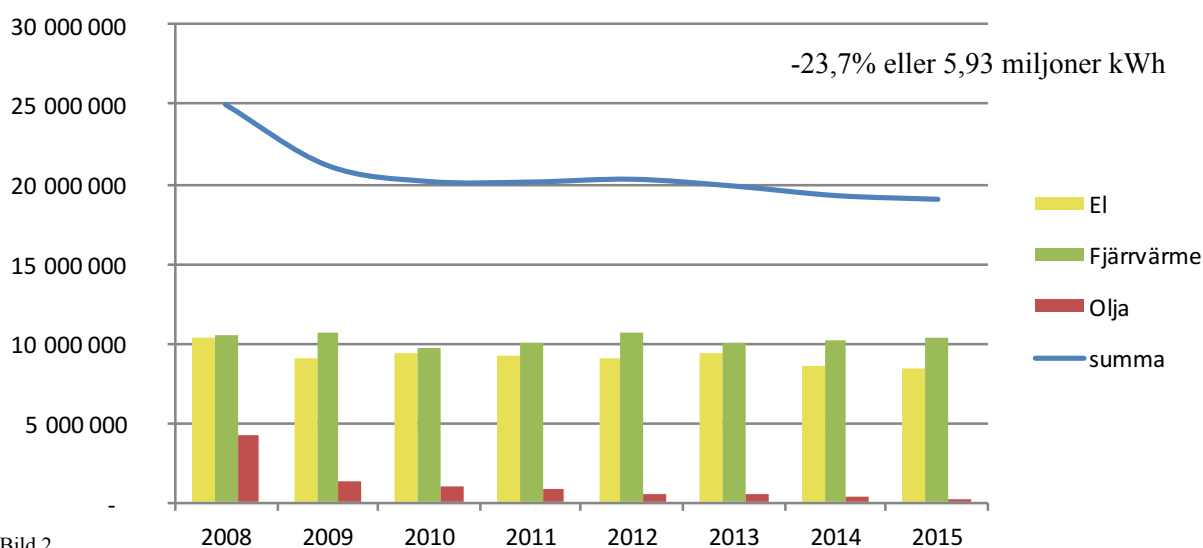


Bild 2

Fastigheter

FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	FÄRDIGSTÄLLNINGÅR
---------------------------	--------	-------------------

GIMO

Gimo 8:78	Köpmang. 3, Torng. 36, 38	1964-66
Gimo 8:81-82	Sågarg. 13-17, Köpmang. 6	1966-67
Gimo 8:83	Köpmang. 8, Långg. 34, 47	1967
Gimo 8:86	Köpmang. 10, 12, 14	1970
Gimo 8:87	Sågarg. 7, 9	1971
Gimo 11:28	Sågarg. 3, 5	1972
Gimo 11:96	Skäret 1-59	1978
Skärfhammar 10:2	Åkerig. 3-7	1978
Gimo 8:88	Gimo Torg	1980
Skärfhammar 10:3	Folketshusg. 4, 6	1985/90
Skärfhammar 7:306	Björkvägen (tomt)	1988
Gimo 8:91	W Haglundsv. 4	1989
Gimo 8:103	Vattentornet 1-3	1993
Skärfhammar 12:22-27	Folketshusgatan 4-6	2011
Gimo 8:92	Långgatan (tomt)	-

ÖSTERBYBRUK

Österbybruk 8:1	Dannemorav. 2,4,6,8, Vallonv. 1	1940/63
Films-Österby 4:12	Ekg. 9, 11	1947
Films-Österby 4:32	Ekg. 7	1947
Films-Österby 7:54	Stråkv. 6	1949/50
Films-Österby 4:23	Stråkv. 3	1952
Österbybruk 1:94	Bertilsv. 4, 6	1954-57
Österbybruk 1:92	Vallonv. 3	1958
Österbybruk 1:140	Sporrbacksv.28, Eknäsv. 12	1965
Österbybruk 1:141	Sporrbacksv.26, Tångv. 4	1967
Käbboda 3:11	Harviksv. 1-2	1968
Käbboda 3:12	Harviksv. 3	1970
Käbboda 3:13	Dannemorav. 13	1972
Käbboda 3:14	Dannemorav. 15	1973/93
Käbboda 3:15	Harviksv. 6	1975
Käbboda 3:16	Dannemorav. 17	1976
Films-Österby 4:71	Ekbacksv. 13-53	1982
Films-Österby 4:72	Parkv. 7	1984/2005
Films-Österby 4:73	Parkv. 9	1985
Harvik 4:50	Sandvägen 10	1989
Films-Österby 7:12	Stråkv. 1, Filmv. 4, 6	1920/1990
Films-Österby 4:55	Parkv. 11	1966/93
Films-Österby 7:39	Mästersmeden 1-20	2014
Film-Österbybruk 1:87	Gimogatan (tomt)	-
Käbboda 3:9	Harviksvägen 1	-



Fastigheter

HARGSHAMN

Hargshamn 2:27,84	Storv. 1	1964
Hargshamn 2:84	Storv. 3-5	1955
Braxenbol 1:113	Gimov. 8	1986
Hargshamn 2:135	Tallv. 1-15	1993

ÖREGRUND

Öregrund 72:13	Smedjeg. 11	1964
Öregrund 54:3	Matrosg. 2-48	1977
Öregrund 54:13	Jungmansg. 1-24	1974-75
Öregrund 5:4 ;54:3,13	Jungmansg. 25-36	1976
Öregrund 68:12	Tallparksv. 1, Södra Långg. 1	1994
Öregrund 73:1	Skolg. 14-48, Smedjeg. 10-56	1981
Öregrund 194:1	Håkanssonsg. 10-12	1993
Öregrund 73:5	Västergatan 37	2003

ALUNDA

Marma 3:19	Trädgårdsv. 4	1954
Alunda 1:68	Mellanv. 2-6	1964
Marma 1:41	Parkv. 11-13, Marmav. 7	1968
Marma 1:42-43	Torpv. 4	1971
Alunda 1:77	Villav. 24-46	1973
Marma 1:66	Torpv. 6	1983
Alunda 1:67	Prästgårdsv. 12	1988/90/93
Marma 3:18	Trädgårdsvägen 2	2003
Marma 15:1	Trädgårdsbäcken 1-28	2008

ÖSTHAMMAR

Östhammar 15:15	Engelbrektsg. 13	1959
Östhammar 14:2	Klackskärsg. 12-14, Edsg. 5, Slottsg. 17	1964
Gammelbyn 57:2	Ulriksg. 1-9	1969
Gammelbyn 57:3	Ulriksg. 10-30	1972-73
Gammelbyn 4:256	Våra Gårdar	1976-77
Gammelbyn 4:262	Våra Gårdar	1977
Östhammar 58:8	Repslagareg. 3-16	1978
Östhammar 32:1	Prästg. 9-15	1982
Östhammar 24:1	Klockareg. 2	1983
Gammelbyn 1:72	Bilsta Janssons gård 1-20	1983
Östhammar 31:26	N Tullportsg. 18	1991
Gammelbyn 69:3	Edsv. 14	1993
Östhammar 5:4	Sommaro 1-12	1993
Sandika 3:179	Kanikebolsg. 9	1993
Östhammar 65:5	Albrektsgatan 14	1995
Gammelbyn 4:197	Hantverkarsvägen 1	
Östhammar 29:7	Tullportsgatan 19	2012
Östhammar 29:8	Tullportsgatan 19	2012
Östhammar 29:6	Stångörsgatan 26	2014



Fastighetsbestånd

Antal, yta, 2015 års hyror per m² uppdelat efter område och fastighet

Uppvärmning (P=Panncentral, Fjv= Fjärrvärme, B=Bergvärme, VV= Enbart varmvattendebitering)

Gimo

Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage Antal	Carport Antal	Motorv Antal
												Antal	Yta			
Gimo 8:78	1964-66	15	33	16	4		68	4 074,2	59,9	951	Fjv			11		
Gimo 8:81-82	1966-67	3	12	8	3		26	1 880,0	72,3	944	Fjv	2	171,0	1		
Gimo 8:83	1967	6	6	15			27	1 733,0	64,2	832	Fjv			32		
Gimo 8:86	1970	9	63				72	4 374,0	60,8	949	Fjv			36		
Gimo 8:87	1971	6	18	19	5		49	3 348,0	68,3	990	Fjv			32		5
Gimo 11:28	1972	6	18	18	6		48	3 363,0	70,1	944	Fjv	1	96,0	32		
Gimo 11:96	1978		14	30	15		59	4 861,0	82,4	997	Fjv			24		16
Gimo 8:88	1980										Fjv	11	2 745,4			
Gimo 8:91	1989										B	1	1 329,0			16
Gimo 8:103	1992	5	15	4			24	1 391,0	58,0	1 243	Fjv	2	894,3	11		
SUMMA		50	179	110	33	0	373	25 024,2	67,1	971				179		37
Procentandel		13	48	29	9	0	100									

Österbybruk

Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage Antal	Carport Antal	Motorv Antal
												Antal	Yta			
Films-Österby 7:12	1920		1	5			6	519,0	86,5	887	Fjv	2	102,0			
Österbybruk 8:1	1940	2	3	2			7	406,7	57,5	876	Fjv	5	197,0			
Films-Österby 4:12	1947	2	4	4			10	672,7	67,3	989	Fjv					2
Films-Österby 4:32	1947	1	2	2			5	346,7	69,3	989	Fjv					
Films-Österby 7:54	1949-50	4	8	2			14	780,0	55,7	904	Fjv	1	164,0	8		4
Films-Österby 4:23	1952	1	3	2	1		7	443,0	63,3	1 004	Fjv					
Österbybruk 1:94	1954-57	4	16	2	2		24	1 420,0	59,2	946	Fjv	1	76,0			7
Österbybruk 1:92	1958	16					16	523,2	32,7	890	Fjv					
Österbybruk 8:1	1963	10	11	5			26	1 385,0	53,3	964	Fjv	4	973,1			10
Österbybruk 1:140	1965	6	24	12			42	2 555,8	60,9	944	B			17		13
Österbybruk 1:141	1967	9	16	9			34	2 007,6	59,0	966	B			8		7
Kåbboda 3:11	1968	17	31	14			62	3 782,0	61,0	964	Fjv			24		
Kåbboda 3:12	1970	12	24				36	1 930,8	53,6	649	Fjv			24		4
Kåbboda 3:13	1972	6	6	6			18	1 101,0	61,2	968	Fjv			8		9
Kåbboda 3:14	1973	4	9	4			17	971,0	57,1	1 036	Fjv	1	121,0			
Kåbboda 3:15	1975	2	8	4	2		16	1 023,8	64,0	666	B					
Kåbboda 3:16	1976		6	4	4		14	1 023,8	73,1	1 089	Fjv			5		6
Films-Österby 4:72	1984	5					5	228,0	45,6	1 190	Fjv	3	2 094,0			
Harvik 4:50	1989										B	1	1 117,0			15
Films-Österby 7:12	1990	2	20	1			23	1 477,7	64,2	1 189	Fjv			5		4
Films-Österby 7:39	2014	1	12	25	2		40	2 782,1	69,6	1 411	B				10,0	3
Kåbboda 3:9											Fjv	1	339,0			
Summa		104	204	103	11	0	422	25 379,9	60,1	993				99	10,0	84
Procentandel		25	48	20	3	0	96									

Hargshamn

Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage Antal	Carport Antal	Motorv Antal
												Antal	Yta			
Hargshamn 2:84	1955	4	8	4			16	872,8	54,6	892	B					5
Hargshamn 2:27	1964	2	4	2			8	460,0	57,5	901	B					5
Hargshamn 2:135	1993		6	2			8	513,6	64,2	946	B			4		
Summa		6	18	8	0	0	32	1 846,4	57,7	909				4	10	0
Procentandel		19	56	25	0	0	100									

Öregrund

Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage Antal	Carport Antal	Motorv Antal
												Antal	Yta			
Öregrund 72:13	1964					1	2	230,0	115,0	837	P					6
Öregrund 5:4	1976	2	4	4	2		12	847,0	70,6	883	VV					
Öregrund 54:3	1977	4	8	8	4		24	1 694,0	70,6	878	VV					
Öregrund 54:13	1974-75	4	8	8	4		24	1 694,0	70,6	877	VV	1	40,5	10		10
Öregrund 73:1	1981		36	6			42	2 728,8	65,0	1 071	B					10
Öregrund 194:1	1993		22				22	1 243,2	56,5	1 184	B			14		
Summa		10	78	26	11	1	126	8 437,0	67,0	985				24		26
Procentandel		8	62	21	9	1	100									

Fastighetsbestånd

Antal, yta, 2015 års hyror per m² uppdelat efter område och fastighet

Uppvärmning (P=Panncentral, Fjv= Fjärrvärme, B=Bergvärme, VV= Enbart varmvattendebitering)

Alunda																
Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage Antal	Carport Antal	Motorv Antal
												Antal	Yta			
Alunda 1:68	1964	22		1			23	913,7	39,7	1 020	B	1	90,7			8
Marma 1:41	1968	14	14	10			38	2 220,6	58,4	997	B			10		
Marma 1:42-43	1971	9	12	6			27	1520,1	56,3	1 004	B					4
Alunda 1:77	1973	4	4	4			12	758,4	63,2	814			5			
Marma 1:66	1983		17			3	20	1329,8	66,5	1 078	B	1	16,0			
Marma 15:1	2008		11	14	3		28	1902,9	68,0	1 354	B				6	6
Summa		49	58	35	6	0	148	8645,5	352,1	1 076	0	2	106,7	15	6	18
Procentandel		33	39	24	4	0	100									

Östhammar																
Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage Antal	Carport Antal	Motorv Antal
												Antal	Yta			
Östhammar 15:15	1959	4	8	2	2		16	923,0	57,7	1 094	B			7		
Östhammar 14:2	1964	30	24	12	4		70	3 992,0	57,0	966	B			8	12	13
Gammelbyn 57:2	1969	32	14				46	2 058,0	44,7	1 064	B	1	692,0	22		4
Gammelbyn 57:3	1972-73	51	84	24	9		168	9 661,8	57,5	954	B	1	57,3			34
Gammelbyn 4:256	1976-77	8	8	26	10		52	3 841,4	73,9	1 000	B			22	14	12
Gammelbyn 4:262	1977		16	30	14		60	4 627,0	77,1	996	B			19	16	3
Östhammar 32:1	1982		32	8			40	2 649,2	66,2	1 089	P			7		
Östhammar 24:1	1983		6	4	2		12	880,0	73,3	1 311	B					14
Gammelbyn 1:72	1983		20				20	1 242,0	62,1	877	Fjv					
Östhammar 31:26	1991	4	8	6			18	1 140,9	63,4	1 238	P			7		
Östhammar 5:4	1993		4	8			12	908,0	75,7	901						11
Gammelbyn 4:197												4	840,0			
Summa		129	224	120	41	0	514	31 923,3	62,1	1005		6	1 589,3	92	42	91
Procentandel		25	44	23	8	0	100									

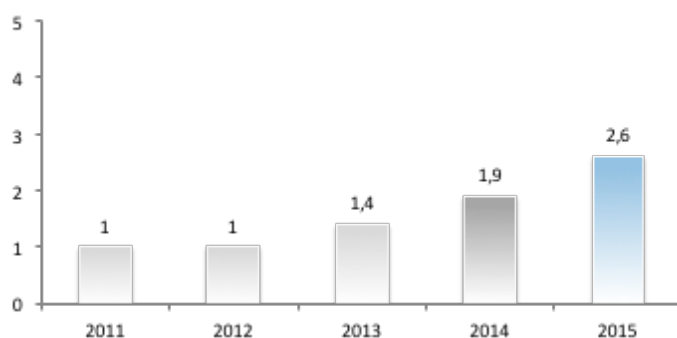
Särskilt boende och trygghetsboende																
Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage Antal	Carport Antal	Motorv Antal
												Antal	Yta			
Skåfthammar 10:2	1978		14				14	896,0	64,0	902	Fjv					
Skåfthammar 10:3 I	1985	20	31				51	2 841,2	55,7	1 260	Fjv	1	1 164,8		9	12
Films-Österby 4:71	1982		21				21	1 358,7	64,7	1 068	Fjv					
Films-Österby 4:55	1966/93	17	7				24	911,9	38,0	1 392	Fjv	1	1 856,0	11	9	21
Films-Österby 4:73	1985	27					27	829,0	30,7	1 591	Fjv	1	744,0			
Alunda 1:67 I	1988	49	14				63	2 522,6	40,0	1 588	B	1	3 013,0		8,0	22
Östhammar 58:8	1978		11			1	12	812,0	67,7	899						
Sandika 3:179	1993		5				5	212,5	42,5	1 254	P	1	114,2			
Gammelbyn 69:3	1993		5				5	212,5	42,5	1 254	P	1	114,2			
Östhammar 65:5	1995	33	6				39	1 554,0	39,8	1 536	B	1	1 287,5			
Öregrund 68:12	1994	22	16				38	1 619,0	42,6	1 566	B	1	794,4			
Braxenbol 1:113	1986		10				10	655,0	65,5	1 207	B	1	147,5	3		6
Summa		168	140	0	0	1	309	14 424,4	46,7	1 305		9	9 235,6	14	26	61
Procentandel		54	45	0	0	0	100									

HELA FÖRETAGET																
Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage Antal	Carport Antal	Motorv Antal
												Antal	Yta			
Gimo		50	179	110	33	0	373	25 024,2	67,1	971		17	5 236	179	0	37
Österbybruk		104	204	103	11	0	422	25 379,9	60,1	993		19	5 183	99	10	84
Alunda		49	58	35	6	0	148	8 645,5	352	1 076		2	107	15	6	18
Östhammar		129	224	120	41	0	514	31 923,3	62,1	1005		6	1589,3	92	42	91
Öregrund		10	78	26	11	1	126	8437,0	67,0	985		1	40,5	24	0	26
Hargshamn		6	18	8	0	0	32	1846,4	57,7	909		0	0	4	10	0
Tot.exkl. särskilt boende		348	761	402	102	1	1615	101 256,3	62,7	996		45	12 155,3	413	68	256
Procentandel		22	47	25	6	0	100									
Särskilt boende		168	140	0	0	1	309	14 424,4	46,7	1 305		9	9 235,6	14	26	61
Procentandel		54	45				100									
Tot.inkl. särskilt boende		516	901	402	102	2	1924	115 680,7		1 035		54	21 390,9	427	94	317
Procentandel		27	47	21	5	1	100									

Femårsöversikt

		2015	2014	2013	2012	2011
Ekonomisk översikt						
Balansomslutning	mkr	707	662	617	568	571
Omsättning	mkr	154	148	143	141	140
Soliditet	%	13,5	12	8	10	9
Kassalikviditet	%	7	12	9	8	18
Rörelseresultat	mkr	40	41	32	20	24
Resultat före bokslutdispositioner	tkr	30 221	27 170	16 911	4 331	9 357
Årets resultat	tkr	201 008	27 407	16 911	4 331	9 357
M-nyckeltal (per m vägd yta)						
Nettointäkter per m2	kr	1 126	1 076	1 063	1 045	1 038
Driftskostnad per m2	* kr	478	440	458	499	467
Underhåll och reparation per m2	* kr	195	197	257	260	232
Fastighetsskatt per m2	kr	14	12	14	19	18
Driftnetto per m2	* kr	440	426	335	266	319
Drift- och kapitalkostnader						
Driftskostnader	* mkr	65	60	62	67	63
Driftnetto	* mkr	60	58	45	36	43
Av- och nedskrivningar	* mrk	20	18	13	15	19
Underhåll						
Planerat underhåll	* tkr	6 040	7 939	12 432	21 160	14 269
Löpande underhåll(reparationer)	* tkr	20 718	19 135	22 085	13 852	16 998
* I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) är * markerade poster inte jämförbara med tidigare år						
Vakanta lägenheter						
Vakanta lägenheter per 31/12		42	42	11	7	14
Vakanta lägenheter i % av beståndet		2,1	2,1	0,6	0,4	0,7
Genomsnittligt outhyrda lägenheter		30	21	13	9	10
i % av beståndet		1,5	1,09	0,7	0,5	0,5
Omflyttningsfrekvens i %		14	16	13	14	12

Hysesbortfall % (bostäder)



Planerade projekt 2016

Villavägen i Alunda



Vi gör en konvertering av värmesystemet på Villavägen i Alunda inkluderande nya kall- och varmvattenledningar, bygger nya entréer till



lägenheterna med tak, nytt soprum samt ny gemensam uteplats mellan husen. Vi planerar även två nya parkeringsplatser. Därtill bygger vi in brandavskiljande mellanväggar på vindarna i syfte att förstärka brandsäkerheten.

Fjället i Öregrund



Vi gör även en konvertering av värmesystemet på Fjället i Öregrund inkluderande nya kall - och varmvattenledningar, bygger nya värmecentraler och återställer markytor efter schakt för ledningar. Därtill bygger vi in brandavskiljande mellanväggar på vindarna i syfte att förstärka brandsäkerheten.







Ett hem att längta till



Box 26, 747 02 GIMO
Tel. 0173 - 425 50 Fax 0173 - 402 67
www.osthammarshem.com
E-post: info@osthammarshem.com

