

Stiftelsen Östhammarshem
Org nr 814400-3111

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- förändringar i eget kapital	11
- kassaflödesanalys	12
- noter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

VD har ordet

Ett händelserikt år

Året 2016 har präglats av den tilltagande efterfrågan på bostäder i Uppsala-regionen och Stiftelsen Östhammarshem planerar för ett flertal projekt med nyproduktion av hyresbostäder.

Utveckling av fastighetsbeståndet

För att möta efterfrågan på bostäder i Alunda har anbudshandlingar tagits fram för ett bostadsprojekt, "Trädgårdsvägen", på 23 lägenheter. Projektet ersätter ett tidigare förslag med 16 lägenheter (Trädgårdsbäcken II) där upphandlingen befanns ekonomiskt ogenomförbar. Den nya förslaget har även legat till grund för ett projekt i Gimo men där med 17 lägenheter. Hustypen som presenterades under våren 2016 utgör ett av tävlingsalternativen för bebyggelse i Östhammarsprojektet "Sjöblick" och är en lågenergikonstruktion, "nära- nollenergi-hus". Detaljplanarbetet för projektet "Sjöblick" i Östhammar pågår och samråd planeras under våren 2017.

Två strategiska villafastigheter har förvärvats för framtida expansion och uppförande av flerbostadshus. Den ena fastigheten ligger på Centrumvägen i Alunda och gränsar till nybyggnadsprojektet "Trädgårdsvägen" och den andra gränsar till det strandnära "Sjöblicks"-projektet i Östhammar.

Solgården i Östhammar har tjänstgjort som tillfälliga kontor för kommunförvaltningen fram till och med december månad. Därefter kommer kommunen att nyttja Solgårdens lägenheter vid flyktingmottagningen.

Ombyggnad av fastigheten på Smedjegatan 11 i Öregrund till 6 stycken smålägenheter färdigställdes och huset fylldes omgående med hyresgäster.

På Villavägen i Alunda har uppvärmningen med direktverkande el ersatts med vattenburen bergvärme. Områdets yttre miljö och bostadsentréerna har kompletterats och förnyats.

Teknik- och miljöinsatser

Åtgärder på grund av radonförekomst har påbörjats i Österbybruk och första etappen av Eknäsområdet har färdigställts.

Efter upphandling har entreprenörer utsetts för jourverksamhet och städning av våra fastigheter.

Ekonomisk utveckling och administrativ "trimning"

År 2016 har kännetecknats av en stabil och positiv utveckling.

Ett arbete att effektivisera och optimera uthyrnings-processen har utförts med mycket gott resultat. Vakansgraden har därigenom sjunkit och vid årsskiftet var samtliga våra bostadslägenheter uthyrda - 100%.

Socialförvaltningen har under året tagit över hyresadministrationen för det särskilda boendet i Öregrund och blockförhyr hela anläggningen. Detta är ett led för socialförvaltningen att optimera och tillgängliggöra vakanta lägenheter för boende med särskilda vårdbehov.

Lånekostnaderna har under 2016 kunnat minskas ytterligare bland annat på grund av det extremt låga ränteläget i landet. Den negativa räntan gör att Östhammarshem till och med erhåller pengar för lån som omsatts under året.

Tack till alla medarbetare

Under året har fyra medarbetare avtackats som avgått med pension.

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

Februari 2017

Anders Erixon

VD Östhammarshem

Information om verksamheten

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

Styrelsens säte: Gimo, Uppsala län

Företagets redovisningsvaluta : Svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Uppgifterna i flersårsöversikten har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p.35.3 och 35.32

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	153 984	154 400	147 684	140 556
Resultat efter finansiella poster	tkr	33 426	30 221	27 170	4 331
Rörelsemarginal	%	26,6	25,9	27,6	14,5
Avkastning på eget kapital	%	27,2	31,6	35,6	7,9
Balansomslutning	tkr	718 813	706 693	661 644	567 510
Soliditet	%	17,1	13,5	11,5	9,7
Antal anställda	st	20	19	18	18

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Väsentliga händelser under året

Ombyggnaden av fastigheten Smedjegatan 11 slutfördes där 6 nya smålägenheter togs i bruk i oktober månad. Omställning från direktverkande el till vattenburen bergvärme har genomförts på Villavägen i Alunda. Samtidigt har fastighetens entréer och yttre miljö förbättrats. Radonåtgärderna i etapp I på Eknäsområdet har avsluts.

Projektering och anbudshandlingar för 40 stycken hyreslägenheter har utarbetats för fastigheter i Alunda, Trädgårdsvägen, och Gimo, Långgatan.

Villafastigheter med strategiska lägen har förvärvats i Östhammar och Alunda för att ge rum för framtida nyproduktion.

Uthyrningsprocessen har trimmats med resultat av minskade vakanskostnader.

Medarbetare har avslutat sina tjänster genom pensionsavgångar och en organisationsöversyn har påbörjats.

Statligt investeringsstöd till nybyggnad av hyresbostäder har under året preciserats och legat till grund för Östhammarshems planerade produktion av 23 lgh i Alunda och 17 lgh i Gimo.

Framtida utveckling och risker

Finansiering

Företagets förfallna lån har kunnat omsättas till historiskt låga räntenivåer. Några lån har till och med negativ ränta. En ränteutveckling som nått bottengränser kan i framtiden förväntas medföra ökade lånekostnader.

För att minimera denna risk arbetar företaget aktivt med att säkerställa finansiell beredskap genom att sprida låneförfallen jämnt över tiden och fördelningen av rörlig respektive fast ränta.

Operationell risk

Företaget är certifierat enligt kvalitetsledningssystemet ISO 9000:2015 samt miljöledningssystemet ISO 14001:2015. Uppföljning görs löpande i syfte att förbättra och förstärka företagets olika arbetsprocesser. Det återkommande externa och interna revisionsarbetet är ett viktigt verktyg för att kartlägga bland annat operationella risker.

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

En viktig aspekt i detta sammanhang är företagets strävan att upprätthålla hög professionalism, god etik, god arbetsmiljö och gott arbetsklimat. Dessa ambitioner tillsammans med strikta policyer och fungerande kontrollrutiner minskar de operationella riskerna.

Strategisk risk

Risker i anslutning till affärsomgivningen

Östhammarshem äger och förvaltar en stor andel av hyresbostäderna inom Östhammars kommun. För närvarande pågår en politisk debatt i Sverige gällande förutsättningarna för olika upplåtelseformer där hyresrätten i flera avseende har varit missgynnad. Byggekostnadsutvecklingen, statliga stimulansåtgärder och beskattningsregler är bland faktorerna som påverkar framtida möjligheter till nyproduktion av hyresrättsbostäder. Den heta byggmarknaden i Uppsala påverkar möjligheterna och intresset från byggentreprenörerna att åta sig uppdrag i regionens perifera delar.

Lokala marknads- och kundrisker

Företagets intäkter är beroende av uthyrningsgraden som under 2016 varit rekordhög. Bostadsefterfrågan och hyresbetalningsförmågan står i direkt förhållande till den lokala arbetsmarknaden i Östhammars kommun. Väg 288:ans upprustning och därmed förkortade pendlingstider möjliggör även en efterfrågan från Uppsalas bostadssökande.

Konkurrenssituations- och prisrisk

En ökad produktion av bostadsrätts-, hyresrättslägenheter och villor inom kommunen påverkar efterfrågan på hyreslägenheter hos Östhammarshem. Kostnaderna för nyproducerade hyreslägenheter är höga och svåra att få täckning för genom högre hyresnivåer.

Ägarförhållanden mm

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, Ernst & Young AB samt av kommunfullmäktige utsedda förtroende-mannarevisorerna Ebbe Bernsell och Gunnar Rydvall.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Anders Erixon.

ANSLUTNING

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

BOSTADSMARKNAD

Under 2016 var i genomsnitt 3,5 bostadslägenheter i beståndet outhyrda.

Under år 2016 var antalet outhyrda lägenheter som lägst 0 till antalet.

Vid årsskiftet 2016/2017 var ingen lägenhet outhyrd. 6 st lägenheter har byggts (ombyggnad Smedjegatan, Öregrund).

Omflyttning har skett i 15,5 % av bostadslägenheterna, 20,7 % inklusive särskild 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

Två fastigheter har förvärvats. En villafastighet i Alunda och en i Östhammar.

KAPITALHANTERING

Under året har 115 miljoner kr av lånestocken (21 %) omsatts.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Vid hyresförhandlingar i december 2016 avtalades om en hyresökning på 0,65% för år 2017.

MEDEL TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Förhandlingsersättningen är 12:-/ lägenhet och ingår i förhandlingsordningen. 100 000 kronor har ytterligare anslagits för bo-inflytandeverksamhet. Till Hyresgästföreningen har för 2016 utbetalats 262 512 kr i förhandlingsersättning och för bo-inflytande frågor 12 000 kr.

UNDERHÅLL BOSTADSLÄGENHETER

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

KVALITET

Östhammarshem är kvalitetscertifierat av SP, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut enligt SS - EN ISO 9001: 2015 samt miljöcertifierat enligt SS - EN ISO 14001:2015. (SP byter namn fr.o.m. 2017 till RISE, Research Institutes of Sweden)

EKONOMI

Resultaträkning

Årets omsättning har minskat med 416 tkr till 153 984 tkr.

Antalet outhyrda objekt har medfört ett hyresbortfall på totalt -1 479 tkr (-3 792 tkr).

Hyresbortfallet på bostäder är 0,5 % (2,6 %).

Förutom det direkta hyresbortfallet tillkommer rabatter och hyresreduktioner på -767 tkr (-811 tkr).

Rörelsens underhållskostnader har ökat med 607 tkr.

Räntekostnaderna har minskat med 2 324 tkr.

Den genomsnittliga skuldräntan har under året varit 1,46 % (1,90 %).

Avskrivningarna uppgår till -21 866 tkr (-20 248 tkr).

Under året har byggnader avskrivits med c:a 2 % av anskaffningsvärdet.

Det redovisade resultatet uppgår till +23 381 tkr (+20 108 tkr).

Balansräkning

Balansomslutningen har ökat med 12 120 tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	73 231 855
Årets vinst	23 381 162
kronor	96 613 017

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	96 613 017
kronor	96 613 017

Resultaträkning	Not	2016	2015
Hysesintäkter	2	152 891	147 478
Övriga intäkter	3	1 093	6 922
Summa intäkter		153 984	154 400
Underhållskostnader	4	-27 365	-26 758
Driftskostnader	5, 6, 7	-61 959	-65 484
Avskrivningar		-21 866	-20 248
Fastighetsavgift		-1 868	-1 891
Rörelseresultat		40 926	40 019
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		111	137
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 611	-9 935
Summa resultat från finansiella poster		-7 500	-9 798
Resultat efter finansiella poster		33 426	30 221
Bokslutsdispositioner	9	-5 847	-
Skatt på årets resultat	10	-4 198	-10 113
Årets resultat		23 381	20 108

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	606 209	606 052
Mark	12	21 260	16 403
Markanläggningar	13	74 874	77 122
Maskiner, inventarier och fordon	14	1 226	471
Pågående byggnadsproduktion	15	12 545	4 181
		<u>716 114</u>	<u>704 229</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	294	293
		<u>294</u>	<u>293</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>716 408</u>	<u>704 522</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Bränslelager		-	82
		<u>-</u>	<u>82</u>
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		223	249
Kundfordringar		539	111
Aktuella skattefordringar		-	543
Övriga kortfristiga fordringar		629	1 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 013	160
		<u>2 404</u>	<u>2 088</u>
Kassa och bank		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 405</u>	<u>2 171</u>
Summa tillgångar		<u>718 813</u>	<u>706 693</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Grundfond		4 306	4 306
Reservfond		17 501	17 500
Balanserat resultat		73 232	53 807
Årets resultat		23 381	20 108
Summa eget kapital		118 420	95 721
Obeskattade reserver	18	5 847	-
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	29 944	29 605
Summa avsättningar		29 944	29 605
Långfristiga skulder	20		
Skulder övriga till kreditinstitut		416 450	407 751
Summa långfristiga skulder		416 450	407 751
Kortfristiga skulder	20		
Checkräkningskredit	21	18 112	28 562
Skulder till kreditinstitut	20	105 000	114 662
Leverantörsskulder		10 734	14 800
Aktuella skatteskulder		3 396	-
Övriga kortfristiga skulder		261	518
Förskottsbetalda hyror		5 510	11 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 139	3 907
Summa kortfristiga skulder		148 152	173 616
Summa eget kapital och skulder		718 813	706 693

Förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	Grund- <u>fond</u>	Reserv- <u>fond</u>	Upp- skrivnings- <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	Summa eget <u>kapital</u>
Eget kapital 2015-01-01		4 306	17 501	61 017	-33 935	27 407	76 296
Omföring fg års resultat		-	-	-	27 407	-27 407	-
Avskrivning på uppskrivning				-682			-682
Årets resultat						20 108	20 108
Eget kapital 2015-12-31		4 306	17 501	60 335	-6 528	20 108	95 722
Omföring fg års resultat					20 108	-20 108	-
Avskrivning på uppskrivning				-683			-683
Årets resultat						23 381	23 381
Eget kapital 2016-12-31		4 306	17 501	59 652	13 580	23 381	118 420

Kassaflödesanalys	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	40 926	40 019
Avskrivningar och nedskrivningar	21 866	20 248
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	-	-2 657
Erhållen ränta	111	137
Erlagd ränta	-7 768	-9 935
Beräknad inkomstskatt	-3 859	-
	51 276	47 812
Ökning/minskning varulager	82	186
Ökning/minskning fordringar	-315	1 582
Ökning/minskning leverantörsskulder	-4 066	1 993
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-11 580	8 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 397	60 242
Investeringsverksamheten		
Aktier och andelar	-1	108
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-979	-276
Investeringar i byggnader och mark	-22 210	-50 542
Pågående nyproduktion	-8 365	-1 925
Investeringar i markanläggningar	-2 879	-15 856
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	3 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 434	-65 035
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	4 791
Amortering av skuld	-963	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-963	4 791
Årets kassaflöde	0	-2
Likvida medel vid årets början	1	3
Likvida medel vid årets slut	1	1

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av

nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i posten av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

Leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Stiftelsen Östhammarshem blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och stiftelsen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i stiftelsen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I Stiftelsen Östhammarshem förekommer enbart förmånsbestämda pensionsplaner. De förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler, vilket innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar stiftelsen,

förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i förhållande till summa intäkter.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hyresintäkter, brutto		
Bostäder	117 433	114 946
Lokaler	34 532	34 193
Garage	1 620	1 440
Motorvärmare	785	691
Summa hyresintäkter, brutto	<u>154 370</u>	<u>151 270</u>
Hyresbortfall, brutto		
Bostäder	-610	-2 972
Lokaler	-336	-350
Garage	-237	-214
Motorvärmare	-296	-256
Summa hyresbortfall, brutto	<u>-1 479</u>	<u>-3 792</u>
Hyresbortfall i %		
Bostäder	-0,5	-2,6
Lokaler	-1,0	-1,0
Garage	-14,6	-14,9
Motorvärmare	-37,7	-37,0
Andel hyresbortfall	<u>-1,0</u>	<u>-2,5</u>
Hyresintäkter, netto		
Bostäder	116 823	111 974
Lokaler	34 196	33 843
Garage	1 383	1 226
Motorvärmare	489	435
Summa hyresintäkter, netto	<u>152 891</u>	<u>147 478</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kvarboenderabatt	-408	-378
Hysesreduktioner	-359	-433
Skadeersättning från hyresgäster	499	382
Tillval till lägenheter	9	8
Realisationsvinst, fastigheter	-	2 657
Realisationsvinst, maskiner	63	-
Övriga intäkter	1 289	4 686
Summa övriga intäkter	<u>1 093</u>	<u>6 922</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Planerat underhåll	-10 630	-6 040
Löpande underhåll/reparationer	-16 735	-20 718
Summa underhållskostnader	<u>-27 365</u>	<u>-26 758</u>

Not 5 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tillval, lägenhet	-44	-11
Material och köpta tjänster fastighetsskötsel	-11 373	-14 654
Vattenanvändning	-6 285	-5 336
Elanvändning	-5 801	-6 467
Elanvändning, outhyrda lägenheter	-64	-100
Uppvärmning	-13 381	-13 724
Sophantering	-3 659	-3 555
Sotning, OVK, OKK	-183	-410
Transportmedel, driftskostnader	-835	-889
Uttagsskatt, förvaltningspersonal	-703	-910
Försäkringar m.m.	-1 900	-1 854
Personalkostnader	-10 016	-10 957
Lokalhyror	-1 196	-1 196
Marknadsföring	-426	-721
Styrelse och revision	-428	-347
Hysesförluster	-91	-113
Fakturaförluster	-10	-95
Övriga adm. kostnader	-5 300	-3 875
Medel till hyresgästföreningen	-264	-269
Summa driftskostnader	<u>-61 959</u>	<u>-65 483</u>

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	6
Män	12	13
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>17</u>	<u>19</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 231	1 175
Löner och ersättningar till övriga anställda	5 756	6 100
	<u>—</u>	<u>—</u>
	6 987	7 275
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 281	2 481
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	152	192
Pensionskostnader för övriga anställda	473	382
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>9 893</u>	<u>10 330</u>
Avgångsvederlag		
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.		
Könsfördelning bland ledande befattningshavare (%)		
Andel kvinnor som är styrelseledamöter/suppleanter	50,0	50,0
Andel män i som är styrelseledamöter/suppleanter	50,0	50,0
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	31,0	40,0
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	69,0	60,0
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>

Stiftelsen Östhammarshem
814400-3111

Not 7 Operationella leasingavtal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Kostnadsförda leasingavtal avseende operationella leasingavtal	143	121

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

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Lokaler	671	160
Ska betalas inom ett år	27 549	23 551
Ska betalas inom 1-5 år	4 283	6 859
Ska betalas senare än 5 år	32 503	30 570

Hysesavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
Bostäder	1 844	115 084
Garage och P-platser	604	1 841

Not 8 Finansiella kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räntor på leverantörsskuld	-1	-9
Räntor på checkräkningskredit	-	-4
Räntor på fastighets- och underhållslån	-6 562	-8 871
Borgensavgift	-1 048	-1 051
Summa	<u>-7 611</u>	<u>-9 935</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Förändring av periodiseringsfond	5 847	-
Summa	<u>5 847</u>	<u>0</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktuell skatt	-3 859	-
Justering avseende tidigare år	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-339	-10 113
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-	-
Summa redovisad skatt	<u>-4 198</u>	<u>-10 113</u>
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	27 579	30 221
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	-6 067	-6 649
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-3 633	4 454
Justering av skatt från tidigare år	-339	2 504
Avdragsgilla kostnader avseende reparation och underhåll	906	-6 788
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-10	-57
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	3 467	-4 419
Underskottsavdrag vars värde inte tas upp	1 478	842
Redovisad skattekostnad	<u>-4 198</u>	<u>-10 113</u>
Effektiv skattesats (%)	15,2	33,4

Not 11 Byggnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	830 154	785 204
Inköp	1 248	50 542
Försäljningar och utrangeringar	-	-5 592
Omklassificeringar	16 107	-
	<u>847 509</u>	<u>830 154</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar	-230 155	-215 927
Försäljningar och utrangeringar	-	1 410
Årets avskrivningar	-17 198	-15 638
	<u>-247 353</u>	<u>-230 155</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående uppskrivningar	68 272	68 272
Årets förändringar	-	-
	<u>68 272</u>	<u>68 272</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-62 219	-65 175
Återförd nedskrivning	-	2 956
	<u>-62 219</u>	<u>-62 219</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar		
Utgående restvärde enligt plan	<u>606 209</u>	<u>606 052</u>

Not 12 Mark

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bebyggd mark	16 404	16 325
Inköp	4 856	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-200
Obebyggd tomtmark	-	278
	<u>21 260</u>	<u>16 403</u>
Summa mark		

Stiftelsen Östhammarshem
814400-3111

Not 13 Markanläggningar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	103 684	87 828
Inköp	2 879	15 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 563	103 684
Ingående avskrivningar	-26 562	-22 165
Årets avskrivningar	-5 127	-4 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 689	-26 562
Utgående restvärde enligt plan	<u>74 874</u>	<u>77 122</u>
Uppgifter om fastigheter		
Redovisat värde	702 342	699 576
Marknadsvärde	1 363 300	1 363 300
Taxeringsvärde	603 514	570 051

Den externa marknadsvärderingen gjordes under år 2015 och ledningen har gjort den bedömningen att detta marknadsvärde minst motsvarar det verkliga marknadsvärdet även för år 2016.

Not 14 Maskiner, inventarier och fordon

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 148	2 871
Årets förändringar		
-Inköp	979	277
-Försäljningar och utrangeringar	-621	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 506	3 148
Ingående avskrivningar	-2 677	-2 465
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	621	-
-Avskrivningar	-224	-212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 280	-2 677
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 226</u>	<u>471</u>

Not 15 Pågående byggnadsproduktion

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående nedlagda kostnader	4 181	2 255
Under året nedlagda kostnader	24 472	1 926
Under året genomförda omfördelningar	-16 107	-
	<u>12 546</u>	<u>4 181</u>
Utgående nedlagda kostnader		

Not 16 Aktier och andelar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Husbyggnadsvaror (HBV)		
1 andel	40	40
Innestående medel i HBV	253	253
	<u>293</u>	<u>293</u>
Summa aktier och andelar		

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna intäkter	127	2
Förutbetalda försäkringspremier	886	-
Övriga poster	-	158
	<u>1 013</u>	<u>160</u>

Not 18 Obeskattade reserver

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Periodiseringsfond	5 847	-
	<u>5 847</u>	<u>0</u>
Summa		

Not 19 Uppskjutna skatter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:		
Belopp vid årets början	29 605	19 492
Årets avsättningar	339	10 113
	<u>29 944</u>	<u>29 605</u>
Avsättning vid periodens utgång		

Not 20 Långfristiga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Räntebärande skulder		
Förfaller inom 1 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	105 000	114 662
Summa	<u>105 000</u>	<u>114 662</u>
Förfaller inom 1-5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	416 450	382 750
Summa	<u>416 450</u>	<u>382 750</u>
Summa räntebärande skulder	<u>521 450</u>	<u>497 412</u>
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	-	25 000
Summa	<u>0</u>	<u>25 000</u>

Det finns en kommunal borgen för lånen.

Not 21 Checkräkningskredit

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	18 112	28 562

Sedan juli 1997 utnyttjas en kredit, med en kreditlimit på 50 mkr, där huvudkontot ägs av Östhammars kommun.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	960	1 151
Upplupna löner	61	85
Upplupna semesterlöner	1 043	839
Upplupna sociala avgifter	155	488
Övriga poster	2 921	1 343
Summa	<u>5 140</u>	<u>3 906</u>

Not 23 Eventualförpliktelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastigo	132	132

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan årsskiftet har Stiftelsen efter anbudsupphandling utsett entreprenörer för uppförande av 40 st. nya hyreslägenheter. I Alunda har ”1:a spadtaget” tagits för uppförande av 23 st. lägenheter.

Byggstart har också beslutats för 17 lägenheter som planerats i Gimo. Här har också ett stort stamrenoveringsprojekt startat på fastigheterna vid Köpmangatan 10-14.

Beslut har fattats att förvärva en villafastighet i anslutning till nybyggda bostadsområdet Mästersmeden i Österbybruk. Vid torget har ombyggnad av en större butikslokal vidtagits för att ge plats för 3 mindre butiks- och verksamhetslokaler.

Solgården i Östhammar anpassas efter ombyggnad för att inrymma ensamkommande flyktingbarn och LSS-boende.

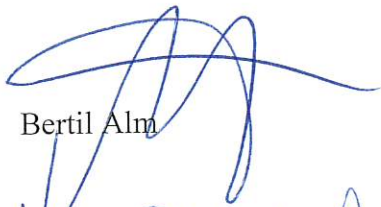
Gimo 2017-03-13



Örjan Mattsson
Ordförande



Allan Kruukka
Vice ordförande



Bertil Alm



Inge Gustafsson



Ingvar Skönstrand



Margareta Widén-Berggren

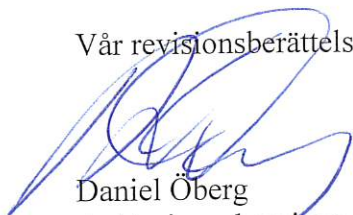


Mikael Myhrberg



Anders Erixon
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-28.



Daniel Öberg
Auktoriserad revisor



Ebbe Bernsell
Förtroendemannarevisor



Gunnar Rydwall
Förtroendemannarevisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Östhammarshem, org.nr 814400-3111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Östhammarshem för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen Östhammarshem för år 2016.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Gimo den 28/3 2017

Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

Ebbe Bernsell
Förtroendemannarevisor

Gunnar Rydvall
Förtroendemannarevisor