

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Förändring av eget kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Förvaltningsberättelse 2017

VD har ordet

Ett händelserikt år

Året 2017 har präglats av förnyelsearbete såväl inom den administrativa organisationen som inom det operativa arbetet på fältet. Nyproduktion av hyresbostäder har tagit fart och ett 50-tal nya "Hem att längta till" har påbörjats. Investeringsvolymen har nått en historisk hög nivå, cirka 100 miljoner kronor.

Utveckling av fastighetsbeståndet

Under året påbörjades 23 hyreslägenheter i Alunda samt 17 lägenheter i Gimo. Projektering och upphandling av 6 stycken vindslägenheter i Österbybruk med byggstart våren 2018 har också påbörjats. Sammanlagt har statligt investeringsstöd för nyproduktion av hyresbostäder på närmare 20 miljoner kronor beviljats Stiftelsen Östhammarshem.

Två handelslokaler på Dannemoravägen 8 har byggts om till två bostadslägenheter med 2 rum och kök. En affärslokal vid Vallonvägen, Österbybruks torg, har delats upp i och tagits i bruk för tre mindre lokaler för tjänsteföretag. En villafastighet strategiskt belägen intill Mästersmeden i Österbybruk har förvärvats.

Detaljplanarbetet för projektet "Sjöblick" i Östhammar pågår och samråd har skett med efterföljande bearbetning inför granskningsskedet.

Solgården i Östhammar har tjänstgjort som kommunens tillfälliga bostäder för ensamkommande flyktingbarn.

Teknik- och miljöinsatser

Åtgärder på grund av radonförekomst har färdigställts i Eknäsområdet, Österbybruk. Omställning av uppvärmningssystem till bergvärme har inletts på gruppstäderna vid Edsvägen och Kanikebol och ny värme- och ventilationsanläggning har installerats på Prästgatan i Östhammar också den med bergvärmeteknik. Ventilations- och stamrenovering med åtföljande takombyggnad har skett på fastigheterna vid Köpmangatan 10-14 i Gimo.

Företagets -"trimning" och ekonomisk utveckling

Ett arbete att effektivisera och optimera uthyrningsprocessen har utförts med mycket gott resultat. Vakansgraden har därigenom sjunkit och vid årsskiftet var samtliga bostadslägenheter uthyrda. Översyn av organisationen och arbetsprocesserna har genomförts med målet: "En arbetsplats att längta till"! En liknande genomlysning av förvaltningsprocessen har på påbörjats med målsättning att med fastighetsförvaltningens egna medarbetare i högre grad utföra reparationsarbeten och därmed minska beställda arbetsinsatser av externa entreprenörer. Fyra nya medarbetare har rekryterats under året, som ersättning för de som tidigare år lämnat sin anställning.

Det ekonomiska läget

År 2017 har kännetecknats av en stabil och positiv utveckling. Lånekostnaderna under 2017 har vid omsättning av gamla lån kunnat minskas ytterligare bland annat på grund av det extremt låga ränteläget.

Kreditinstitutet Kommuninvest har beviljat "Gröna lån" med en liten räntesubvention som grundar sig på Östhammarshems miljöinriktade byggprojekt. De gröna lånen utgör nu ca 23 % av låneportföljen.

Tack till alla medarbetare

Jag vill tacka alla medarbetare för hängivet engagemang och värdefulla arbetsinsatser som bidragit till årets goda resultat.

Januari 2018



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 affärslägenheter och kollektiva anordningar.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	155 696	153 198	154 400	147 684
Resultat efter finansiella poster	tkr	26 738	33 426	30 221	27 170
Rörelsemarginal	%	21,6	26,6	25,9	27,6
Avkastning på eget kapital	%	18,7	27,2	31,6	35,6
Balansomslutning	tkr	802 795	718 813	706 693	661 644
Soliditet	%	17,8	17,1	13,5	11,5
Antal anställda	st	17	20	19	18

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Väsentliga händelser under året

Nybyggnad av hyresbostäder har under året påbörjats med 23 hyreslägenheter i Alunda samt 17 lägenheter i Gimo med beviljat statligt investeringsstöd på närmare 20 miljoner kronor. Projektering och upphandling av 6 st. vindslägenheter i Österbybruk med byggstart våren 2018 har även beviljats investeringsstöd. Radonåtgärderna i etapp II på Eknäsområdet har avslutats.

En översyn av organisationen och arbetsprocesserna har genomförts med målet: "En arbetsplats att längta till!"

Uthyrningsprocessen har trimmats med bland annat minskade vakanskostnader som resultat. Fyra nya medarbetare har rekryterats som ersättare för tidigare avgångar.

Framtida utveckling och risker

Finansiering

Företagets förfallna lån har kunnat omsättas till historiskt låga räntenivåer. Några lån har till och med negativ ränta. Nuvarande räntenivåer med negativ styrränta 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. Kreditinstitutet Kommuninvest har kunnat bevilja s.k. Gröna lån med räntesubvention på grund av Östhammarshems miljöinriktade projekt.

Operationell risk

Företaget är certifierat enligt kvalitetsledningssystemet ISO 9000:2015 samt miljöledningssystemet ISO 1400:2015. 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. Statliga investeringsstöd till nybyggnad av hyresbostäder har under året preciserats och legat till grund för Östhammarshems produktion av 23 lgh i Alunda och 17 lgh i Gimo. Byggkostnadsutvecklingen, statliga stimulansåtgärder och beskattningsregler är bland faktorerna som påverkar framtida möjligheter till nyproduktion av hyresrätter. Den heta byggmarknaden i Uppsala påverkar möjligheterna och intresset från byggtreprenörerna att åta sig uppdrag i regionens mer perifera delar.

Lokala marknads- och kundrisker

Företagets intäkter är beroende av uthyrningsgraden som under 2017 varit rekordhög. Bostadsefterfrågan och hyresbetalningsförmågan står i direkt förhållande till den lokala arbetsmarknaden i Östhammars kommun. Väg 288:as upprustning och därmed förkortade pendlingsstider möjliggör även en efterfrågan från Uppsalas bostadssökande.

Konkurrenssituations- och prisrisk

En ökad produktion av bostadsrätts-, hyresrättslägenheter och villor inom kommunen påverkar efterfrågan av hyreslägenheter hos Östhammarshem. Kostnaderna för nyproducerade hyreslägenheter är höga och svåra att få täckning för genom högre hyresnivåer. Fasta kostnader för drift och underhåll av hela bostadsbeståndet ökar och täcks inte av de med hyresgästföreningen förhandlade hyreshöjningar.

Ägarförhållande

Företaget drivs i form av Stiftelse.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Örjan Mattsson, ordf. (s)	Paul Sandberg (s)
Allan Kruukka, vice ordf. (m)	Yvonne Bertilsdotter-Wahlbeck (mp)
Bertil Alm (c)	Nina Iversen (c)
Inge Gustavsson (c)	Roine Johansson (c)
Mikael Myhrberg (sd)	Linn Myhrberg (sd)
Ingvar Skönstrand (s)	Ida Adolfsson (s)
Margareta Widen-Berggren (s)	Lisa Norén (s)

Revisorer

Räkenskaper och förvaltning har granskats av auktoriserad revisor Daniel Öberg, Ernst & Young AB Uppsala samt av kommunfullmäktige utsedda förtroendemannarevisorerna Ebbe Bernsell (ersattes 26 september av Dick Ahlström) 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 2017 var i genomsnitt alla bostadslägenheter i beståndet uthyrda. Vid årsskiftet 2017/2018 var alla lägenheter uthyrda. Omflyttning har skett i 14 % av bostadslägenheterna.

Kvarboenderabatt lämnas till hyresgäster med boendetider mer än 10 år i samma lägenhet. Rabatt utgår med 20 % på en månadshyra. För boendetid mer än 20 år lämnas ytterligare rabatt med 500 kr/år.

Förvärv / Försäljningar

En villafastighet har förvärvats i Österbybruk.

Kapitalhantering

Under året har 145 miljoner kr av lånestocken (26%) omsatts.

Hyresförhandlingar

Vid hyresförhandlingar i december 2017 avtalades om en hyresökning på 0,79 % för år 2018.

Medel till hyresgästföreningen

Förhandlingsersättningen är 12 kr/lägenhet och ingår i förhandlingsordningen. 100 000 kronor har ytterligare anslagits för bo-inflytandeverksamhet. Till Hyresgästföreningen har för 2017 utbetalats 248 968 kr i förhandlingsersättning och för bo-inflytandefrågor 29 407 kr.

Underhåll bostadslägenheter

Periodiska underhållsåtgärder har utförts enligt plan. Det innebär att överenskomna underhållsintervaller har följts. Målning och tapetsering utförs vart 12:e år, byte av golvbeläggning efter behov samt byte av vitvaror vart 17:e år.

Kvalitet

Östhammarshem är kvalificerat av RISE, Research Institutes of Sweden, enligt SS – EN ISO 9001:2015 samt miljöcertifierat enligt SS – EN ISO 14001:2015.

Ekonomi

Resultaträkning

Årets omsättning har ökat med 1 712 tkr till 155 696 tkr.

Antalet outhyrda objekt har medfört ett hyresbortfall på totalt -765 tkr (-1 478 tkr).

Hyresbortfallet på bostäder är 0,15 % (0,5%).

Förutom det direkta hyresbortfallet tillkommer rabatter och hyresreduktioner på -823 tkr (-767 tkr).

Rörelsens underhållskostnader har ökat med 9 283 tkr.

Räntekostnaderna har minskat med 638 tkr.

Den genomsnittliga skuldräntan har under året varit 1,16% (1,46%).

Avskrivningarna uppgår till -23 143 tkr (-21 866 tkr).

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

Det redovisade resultatet uppgår till 13 397 tkr (+23 381 tkr).

Balansräkning

Balansomslutningen har ökat med 83 982 tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	98 651 622
Årets vinst	<u>13 397 240</u>
	Kronor
	<u>112 048 862</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

I ny räkning överförs	<u>112 048 862</u>
	Kronor
	<u>112 048 862</u>

RESULTATRÄKNING	Not	2017	2016
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	2	154 824	153 198
Rabatter/reduktioner	3	-823	-767
Övriga intäkter	4	1 695	1 554
Summa intäkter		155 696	153 984
RÖRELSENS KOSTNADER			
Underhållskostnader	5	-36 648	-27 365
Driftkostnader	6,7,8	-60 490	-61 959
Fastighetsavgift		-1 805	-1 868
Summa kostnader		-98 943	-91 193
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		56 753	62 792
Avskrivningar		-23 143	-21 866
RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		33 610	40 926
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Utdelning aktier och andelar		2	2
Finansiella intäkter		100	109
Finansiella kostnader	9	-6 973	-7 611
Summa finansiella kostnader och intäkter		-6 872	-7 500
RESULTAT EFTER FINANSNETTO		26 738	33 426
Bokslutsdispositioner		-5 500	-5 847
Uppskjuten skatt	10	-4 161	-339
Skatt på årets resultat	11	-3 680	-3 859
ÅRETS RESULTAT		13 397	23 381

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13	628 000	606 209
Mark	14	21 829	21 260
Markanläggningar	15	84 973	74 874
Maskiner, inventarier och fordon	16	1 702	1 226
Pågående byggnadsproduktion	17	59 847	12 545
Summa materiella anläggningstillgångar		796 351	716 114
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	18	294	294
Summa finansiella anläggningstillgångar		294	294
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		287	223
Kundfordringar		1 492	539
Övriga fordringar		3 068	629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 303	1 013
Likvida medel		1	1
Summa omsättningstillgångar		6 150	2 405
SUMMA TILLGÅNGAR		802 795	718 813

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
Grundfond		4 306	4 306
Uppskrivningsfond			
Reservfond		17 500	17 501
Balanserat resultat		98 652	73 232
Årets resultat		13 397	23 381
Summa eget kapital		133 855	118 420
Obeskattade reserver	20		
Periodiseringsfond		11 347	5 847
Summa obeskattade reserver		11 347	5 847
Avsättningar			
Uppskjutenskatt	10	34 105	29 944
Summa avsättningar		34 105	29 944
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	540 450	416 450
Summa långfristiga skulder		540 450	416 450
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22	25 939	18 112
Kortfristiga del av skulder till kreditinstitut	21	20 500	105 000
Förskottsbetalda hyror		4 949	5 510
Leverantörsskulder		21 746	10 734
Aktuella skatteskulder		6 146	3 396
Övriga kortfristiga skulder		289	261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 469	5 139
Summa kortfristiga skulder		83 039	148 152
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		802 795	718 813

Förändring i eget kapital

	Grund- fond	Reserv- fond	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	4 306	17 500	59 651	13 580	23 381	118 419
Omföring fg års resultat				23 381	-23 381	
Ombokning uppskrivningsfond			-59 651	59 651		
Justering balanserat resultat				2 039		
Årets resultat					13 397	13 397
Eget kapital 2017-12-31	4 306	17 500	0	98 652	13 397	133 855

KASSAFLÖDESANALYS	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	33 610	40 926
Avskrivningar och nedskrivningar	23 143	21 866
Erhållen ränta	100	111
Erlagd ränta	-6 973	-7 768
Beräknad inkomstskatt	-3 680	-3 859
Medel från verksamhet före förändring av rörelsekapital	46 200	51 276
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning(+) varulager	0	82
Ökning (-)/minskning(+) fordringar	-3 932	-315
Ökning (+)/minskning(-) leverantörsskuld	11 012	-4 066
Ökning (+)/minskning(-) övriga kortfristiga skulder	7 941	-11 580
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	61 221	35 397
Investeringsverksamheten		
Aktier och andelar		-1
Investering i materiella anläggningstillgångar	-994	-979
Investering i byggnader och mark	-37 679	-22 210
Pågående nyproduktion	-47 302	-8 365
Investering i markanläggningar	-15 361	-2 879
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	615	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS VERKSAMHETEN	-100 721	-34 434
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	40 000	-
Amortering av skuld	-500	-963
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS VERKSAMHETEN	39 500	-963
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	1	1
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

Hysesintäkter intäktsredovisas i den perioden 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 är 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, uträngeras 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 reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångens 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:

Stommar	80 år
Elinstallationer	40 år
Värme	20 år
Ventilation	25 år
Ytskikt mm	15 år
Markanläggningar	5-20 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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 (kassagenererade 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.

Korrigerig av tidigare år

Korrigerig av avskrivning av uppskrivningar har gjorts då de bokats på felaktigt konto 1119 istället för 1129. Dessa har även bokats som bokslutsdisposition 2014-2016, dvs de har blivit dubbelt avskrivna i tre år. Beloppet 2 039 tkr har därför korrigerats mot balanserad vinst/förlust. I 2016 års årsredovisning togs uppskrivningsfonden felaktigt upp i noten för Eget kapital, trots att denna nyttjades under 2007. Detta har korrigerats i årets årsredovisning.

Leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasingtagare redovisas som operationell (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 Osthammarshem blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts 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 redovisadebeloppet 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 skulddå 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	2017	2016
Hyresintäkter, brutto		
Bostäder	118 346	117 438
Lokaler	34 825	34 833
Garage	1 625	1 620
Motorvärmare	792	785
Summa hyresintäkter	155 588	154 676
Hyresbortfall, brutto	2017	2016
Bostäder	-175	-610
Lokaler	-29	-336
Garage	-246	-237
Motorvärmare	-314	-296
Summa hyresbortfall	-765	-1 478
Hyresbortfall i %	2017	2016
Bostäder	0	-1
Lokaler	0	-1
Garage	-15	-15
Motorvärmare	-40	-38
Andel hyresbortfall	0	-1
Hyresintäkter, netto	2017	2016
Bostäder	118 171	116 828
Lokaler	34 796	34 497
Garage	1 379	1 383
Motorvärmare	478	489
Summa hyresintäkter, netto	154 824	153 198

Not 3 Rabatter / Hyresreduktioner

	2017	2016
Kvarboenderabatt	-444	-408
Hyresreduktioner	-379	-359
Summa rabatter	-823	-767

Not 4 Övriga intäkter

	2017	2016
Ersättning från hyresgäster	827	499
Realisationsvinst, maskiner	0	63
Övriga intäkter	868	992
Summa övriga intäkter	1 695	1 554

Not 5 Underhållskostnader

	2017	2016
Planerat underhåll	-13 191	-10 630
Löpande underhåll/rep.	-23 457	-16 735
Summa underhållskostnader	-36 648	-27 365

Not 6 Driftkostnader

	2017	2016
Tillval, lgh.	-27	-44
Material o köpta tj. fastighetsskötsel	-9 310	-11 373
Vattenförbrukning	-6 508	-6 285
Elanvändning	-8 575	-5 801
Elanvändning, outhyrda lägenheter	-14	-64
Uppvärmning	-10 592	-13 381
Sophantering	-3 208	-3 659
Sotning, OVK, OKK.	-1 682	-183
Transportmedel, driftkostnader	-506	-835
Uttagsskatt, förvaltningspersonal	-800	-703
Försäkringar mm	-2 254	-1 900
Personalkostnader	-9 546	-10 016
Lokalhyror	-1 196	-1 196
Marknadsföring	-374	-426
Styrelse och revision	-646	-428
Hyresförluster	-112	-91
Fakturaförluster	-82	-10
Övriga adm. Kostnader	-4 778	-5 300
Medel till hyresgästföreningen	-278	-264
Summa driftskostnader	-60 490	-61 959

Ersättning till revisorerna uppgår till	-450	-225
--	-------------	-------------

Not 7 Operationella leasingavtal **2017** **2016**

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Kostnadsförda leasingavtal avseende operationella leasingavtal	227	143
--	-----	-----

Företaget har leasingavtal avseende:
personbil, scanner, kaffemaskin, kopiator och frankeringsmaskin

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Lokaler:

Ska betalas inom 1år	452	671
Ska betalas inom 1-5 år	21 418	27 549
Ska betalas senare än 5 år	13 268	4 283
	<hr/>	<hr/>
	35 138	32 503

Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid

	2 017	2 016
Antal kontrakt Bostäder	1 606	1 844
Kontraktvärde	112 322	115 084
Antal kontrakt Garage och P-platser	568	604
Kontraktvärde	2 331	1 841

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Män	11	12
Kvinnor	6	5
	<hr/>	<hr/>
Totalt	17	17

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 160	1 231
Löner och ersättningar till övriga anställda	5 864	5 756
	<hr/>	<hr/>
	7 024	6 987
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktören	8	152
Pensionskostnader för övriga anställda	320	473
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 109	2 281
	<hr/>	<hr/>
Totalt	9 461	9 893

Avgångsvederlag

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 3 månader ifall uppsägningen är från bolagets sida. Väljer verkställande direktören att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 3 månader.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare (%)

Andel kvinnor i styrelsen	43	43
Andel män i styrelse	57	57
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40	40
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60	60

Not 9 Finansiella kostnader

	2017	2016
Räntor på lev.skuld	-2	-1
Räntor på fastighets- och underhållslån	-5 831	-6 562
Borgensavgift	-1 122	-1 048
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-18	
	<hr/>	<hr/>
Summa räntekostnader	-6 973	-7 611

Not 10 Uppskjuten skatt	2017	2016
Oavskrivet ansk värde byggnader enligt redovisningen	644 451	610 398
Oavskrivet ansk värde byggnader skattemässigt	489 430	474 291
Skillnad bokf.m och skattemässiga avskr	155 021	136 107
Uppskjuten skatt (22%) UB	34 105	29 944
Uppskjuten skatt IB	29 944	29 604
Arets uppskjutna skatt	4 161	339

Not 11 Skatt på årets resultat	2017	2016
Aktuell skatt	-3 680	-3 859
Förändring av uppsjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 161	-339
Summa redovisad skatt	-7 841	-4 198

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	21 238	27 579
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	-4 672	-6 067
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-3 821	-3 633
Justering av skatt från tidigare år	-4 161	-339
Avdragsgilla kostnader avs reparation och unc	1 378	906
Ovriga ej avdragsgilla kostnader	-18	-10
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	3 455	3 467
Ränteintäkt periodiseringsfond 2016	-3	
Underskottsavdrag vars värde inte tas upp	0	1 478
Redovisad skattekostnad	-7 841	-4 198
Effektiv skattesats (%)	-36,9	-15,2

Not 12 Vinstdisposition **2017** **2016**

Årets resultat, kronor	13 397 240	23 381 162
Överförs i ny räkning		

Not 13 Byggnader **2017** **2016**

Ingående anskaffningsvärden	847 508	830 154
Inköp	2 017	1 248
Försäljningar och avyttringar	-	-
Omklassificeringar	35 092	16 107
Utgående anskaffningsvärden	884 617	847 508

Uppskrivning av fastigheter	68 272	68 272
Nedskrivning av fastigheter	-62 219	-62 219
Utgående ackumulerade anskaffningsväde	890 670	853 561

Ingående avskrivningar	-247 353	-230 155
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Ombokning mot balanserad vinst/förlust pga tidigare dubbel avskrivning	2 049	
Årets avskrivningar	-17 367	-17 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 671	-247 353

Utgående restvärde enligt plan	628 000	606 209
---------------------------------------	----------------	----------------

Not 14 Mark **2017** **2016**

Bebyggd mark	20 982	16 126
Obebyggd tomtmark	278	278
Inköp	569	4 856
Försäljningar och utrangeringar	-	-

Summa mark	21 829	21 260
-------------------	---------------	---------------

Not 15 Markanläggningar	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	106 563	103 684
Omklassificeringar	15 361	2 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 924	106 563
Ingående avskrivning	-31 689	-26 562
Årets avskrivningar	-5 262	-5 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 951	-31 689
Utgående restvärde enligt plan	84 973	74 874
Uppgifter om fastigheter		
Redovisat värde	734 802	702 343
Marknadsvärde	1 363 300	1 363 300
Taxeringsvärde	603 514	603 514

Den externa marknadsvärderingen gjordes under år 2015 och ledningen har gjort den bedömningen att detta marknadsvärde minst motsvarar det verkliga marknadsvärdet även år 2017.

Not 16 Maskiner, inventarier och fordon

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	3 506	3 148
Inköp	994	979
Försäljningar och utrangeringar	-615	-621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 885	3 506
Ingående avskrivningar	-2 280	-2 677
Försäljningar och utrangeringar	612	621
Årets avskrivningar	-515	-224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 183	-2 280
Utgående restvärde enligt plan	1 702	1 226

Not 17 Pågående byggnadsproduktion

	2017	2016
Ingående nedlagda kostnader	12 545	4 181
Under året nedlagda kostnader	97 755	24 472
Under året genomförda omfördelningar	-50 453	-16 107
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	59 847	12 545

Not 18 Aktier och andelar

	2017	2016
Husbyggnadsvaror (HBV)		
1 andel	40	40
Innestående medel i HBV	254	254
Summa aktier o andelar	<hr/> 294	<hr/> 294

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Förutbetalda försäkringspremier	992	886
Övriga förutbetalda kostnader	310	127
Summa förutbetalda kostnader och Upplupna intäkter	<hr/> 1 303	<hr/> 1 013

Not 20 Obeskattade reserver

	2017	2016
Periodiseringsfond 2016	5 847	5 847
Periodiseringsfond 2017 (25% av 22 000 tkr justerat resultat)	5 500	
Summa obeskattade reserver	<hr/> 11 347	<hr/> 5 847

Not 21 Långfristiga skulder	2017	2016
Förfaller inom 1 år efter balansdagen	20 500	105 000
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller inom 1-5 år efter balansdagen	540 450	416 450
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Skulder till kreditinstitut		
	<hr/>	<hr/>
	560 950	521 450

Not 22 Checkräkningskredit	2017	2016
Beviljad kredit	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	25 939	18 112

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna löner	103	61
Upplupna semesterlöner	1 011	1 043
Upplupna sociala avgifter	188	133
Upplupna räntekostnader	654	982
Övriga upplupna kostnader	1 514	2 921
	<hr/>	<hr/>
	3 469	5 139

Not 24 Eventualförpliktelser	2017	2016
Fastigo	132	132

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

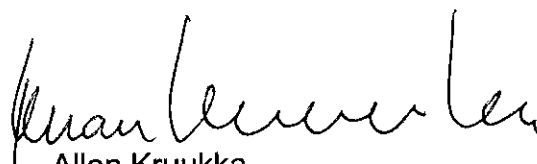
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Gimo 2018-03-12



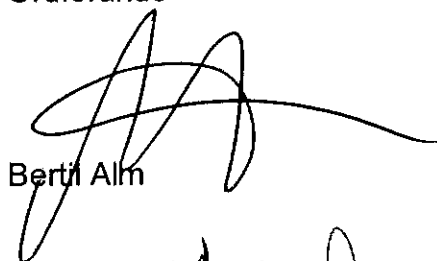
Örjan Mattsson

Ordförande



Allan Kruukka

Vice ordförande




Bertil Alm



Inge Gustafsson



Ingvar Skönstrand



Margareta Widén-Berggren

Mikael Myhrberg

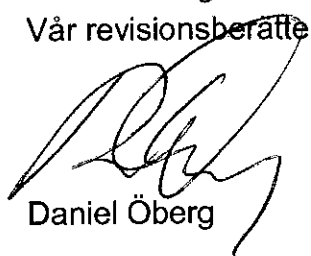


Anders Erixon

VD



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-21



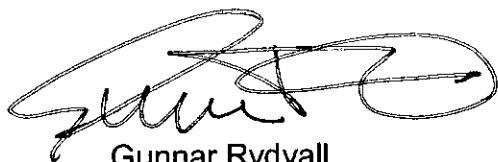
Daniel Öberg

Auktoriserad revisor



Dick Ahlström

Förtroendemannarevisor



Gunnar Rydvall

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorsord i Sverige och 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 våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsord 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar,
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Östhammarshem för år 2017.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna eller verkställande direktören 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige och 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.
- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Uppsala den 21/3 2018

Ernst & Young AB


Daniel Öberg
Auktoriserad revisor


Dick Ahlström
Förtroendemannarevisor


Gunnar Rydvall
Förtroendemannarevisor