



ÅRSREDOVISNING

ÖSTHAMMARSHEN 2020

Organisationsnummer 814400-3111.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

VD har ordet _____	1
Vad som hände under 2020 _____	4
Förvaltningsberättelse _____	5
Ekonomi _____	10
Resultaträkning _____	12
Balansräkning _____	13
Kassaflödesanalys _____	15
Noter _____	16
Underskrifter _____	28
Kontaktinformation _____	29
Företagsinformation _____	29

VD HAR ORDET

VD har ordet

Ett annorlunda och "nytt" år

Året 2020 har präglats till stor del av den pandemi som har haft sitt grepp om världen sedan början av året.

Östhammarshem agerade snabbt i mars månad, genom att bevilja lokalhyresgäster inom handel en reducerad hyra under april till och med juni.

Östhammarshem bistod även i kommunen med att finnas till hands för att kunna transportera förnödenheter till målgrupper som hade det besvärligt att ta sig ut i samhället, p.g.a. att vara i riskgrupp.

Vi fick även tidigt samråda med våra entreprenörer som utför planerat underhåll i bostäderna, om att skjuta fram de icke nödvändiga arbetena, för att inte bidra till en ökad smittspridning i samhället.

I övrigt så har bovärdarna arbetat gott med de mer akuta felanmälningarna och de reparationer som ändå varit nödvändiga för hyresgästernas och fastigheternas väl och ve. Funnit bra möjligheter till att både skydda sig själva som andra. En bra balans.

Under våren fann vi att kostnaderna på vissa konton tenderade bli för höga. De behövde därmed ses över och finna en hållbar lösning för att minska kostnaderna.

Så även här gjordes ett omtag i arbetsrutiner och prioriteringar i köpta tjänster och att så kunna finna lösningar inom egen regi och kostnadsmedvetengöra och resurshållning. Åter ett prov på att kunna ställa om, i en tid av det behovet.

Utveckling av fastighetsbeståndet

Vi är i full färd med att skapa tjugo nya bostäder i Gimo, genom förädlingar i befintligt bestånd.

Under 2021 ser vi fram emot att flytta vårt huvudkontor för att frigöra ytan till tolv nya bostäder i centrala Gimo. Vi flyttar in i en tomställd, svåruthyrd lokal vid sidan av Gimo centrum.

I det radon och RoT-projekt som pågår i kvarteret Byggmästaren, kommer vi även tillskapa åtta mindre bostäder i markplan. Detta då vi flyttar förrådsutrymmen, för att frigöra yta till dessa bostäder.

I fastigheten Gimo Torg har Arbetsförmedlingen lämnat sin lokal och kommunen kunnat överta den lokalen för sin verksamhet inom öppen förskola och stöd-grupper. Då kommunen med detta bytte lokal i samma fastighet, kunde Vårdcentralen vidga sin yta och således förstärka sin verksamhet.

Fastigheten Solgården, Albrektsgatan 14, i Östhammar har under året genomgått en miljöinventering och efter 'grönt ljus' i det arbetet, så erbjuds kommunen nu att inrymma nya bostäder inom LSS och Sol.

Vi ser fastigheten som en form av 'all-aktivitets-hus', där fler boendeformer kan rymmas och integreras på ett smart vis för kommunens invånare i flera målgrupper.

Detaljplanen för Centrumvägen 10 i Alunda är antagen och vi kommer att förprojektera fastigheten under inledningen av nya året. Planen medger bostäder i fyra våningar men även vård- och hälsa i fyra våningar, samt

VD HAR ORDET

verksamhet i bottenplan. En för oss öppen plan och vi kan testa parallell-spår inledningsvis. I skrivande stund har just byggnaden, som tidigare stått på fastigheten, rivits och marken bereds nu inför vad som komma skall.

Teknik- och miljöinsatser

Året 2020 har även bestått i en ökad digitalisering av arbetsmoment i administrationen, som leder till en effektivisering och hållbarhet och framförallt en tydlighet för medarbetare och kunder att kunna arbeta mer transparent i alla ärenden. Även ett gott och hållbart säkerställande av avtal, dokument och information.

Allt fossilt bränsle är sedan tidigare år redan fullt urfasat våra fastigheter och nu pågår arbeten med att ytterligare stärka energioptimeringsarbeten genom förnyade verktyg i vårt fastighetssystem.

Energideklarationerna ligger till grund för att arbeta vidare i dessa fastighetsmiljöfrågor och arbeten kring klimatsmarta boenden och även här kommer nya datasystemet att tydliggöra energiuppföljningar på olika nivåer och även för olika yrkeskategorier i företaget.

Angående fastighetssystem, så är Östhammarshem i skrivande stund i en implementeringsfas av ett nytt sådant. Vi har beslutat att skifta system för fastighetsdata och administreringshanteringar, för att som i ovan nämnda syfte, optimera och förenkla rutiner och arbetssätt och lättare analysera vår drift i daglig översyn lika som långsiktiga planeringar av underhåll, arbeten och kostnader.

Organisation av miljöarbetet

Som underlag för vårt miljöarbete finns våra energisparplaner, samt att vi under 2020 klev in i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ och därmed anammat Agenda 2030.

Vi kan övervaka och styra energin via fjärravläsningar från kontoret i Gimo. Vårt arbetssätt innebär även egenkontroller och det är något som ytterligare kommer att förstärkas genom att Östhammarshem anmält sig till att utbilda samtliga medarbetare i Eco-driving av fastigheter.

Vattenbesparande åtgärder är fortsatt viktigt för oss att arbeta med, i en kommun som har brist av vatten.

Östhammarshem har ca. 24% av lånestocken i "Gröna Lån" och arbetar vidare med dessa möjligheter genom ökade arbetsmiljöinsatser kommande år, genom klimatinitiativet och hållbarhetsredovisning.

Företagets ekonomiska utveckling

Arbetet med att effektivisera och optimera uthyrningsprocessen med förvaltningsprocessen fortgår med mycket gott resultat. Vi har ingen vakans och en fortsatt god efterfrågan i vår bostadskö.

Förvaltningsprocessens effektivitet handlar om att vara hållbara med resurser och tänka effektivt och gott och att i så mångt möjligt kunna utföra reparationer och arbeten i egen regi.

VD HAR ORDET

Det ekonomiska läget

År 2020 har ändå fått kännetecknats av en fortsatt stabil och positiv utveckling, pandemin till trots. Lånekostnaderna under året har vid omsättning av gamla lån minskats, bland annat på grund av det låga ränteläget och att vi nu kan dela upp ett större befintligt lån till exempelvis två nya, vid en omsättning och till olika förfallotid och därigenom minimera risker i räntekostnader.

Tack till våra hyresgäster

Tillsammans med våra hyresgäster har Östhammarshem drivit en vattenbesparande kampanj, under okt-nov 2020. Kampanjen syftade till att göra våra hyresgäster uppmärksamma på att man med små medel kan vara med och underlätta i rådande vatten- och VA-problematik som vår kommun står inför.

Genom att mäta faktisk förbrukning under okt-nov och ställa det mot budgeterad förbrukning samt referensvärden från föregående år, såg vi en minskad förbrukning om 3 066 kubik, vilket motsvarar omkring 20 villors genomsnittliga förbrukning. Det genererade 53 349 SEK, som donerats till Cancerfonden.

Tack till alla medarbetare

Jag vill tacka alla medarbetare för arbetsinsatserna, i ett år som handlat mycket om att just att ställa om, att tänka om. Det som tagit oss hit behöver inte ta oss dit.

Vi kommer fortsätta vårt arbete med att minimera sårbarheter och stärka transparensen och bredda samt tillvarata kompetenser och potentialer, genom nybildandet av projekt- och styrgrupper i olika signifikativa områden av vår verksamhet. Organisationen utvecklas, tydliggörs och synliggörs.

Varmt och ödmjukt tack för det "annorlunda" året 2020!



Januari 2021
Jessica Eliardsson

VD Östhammarshem

VAD SOM HÄNDE UNDER 2020

Vad som hände under 2020

Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ

2018 startade Sveriges Allmännyttas upp "Klimatinitiativet", ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. De två övergripande målen för initiativet är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska vara fossilfria senast år 2030 samt minska sin energianvändning med 30 procent.

Då Östhammarshem redan nått målet kring att vara fossilfritt blir nu fokus i detta att finna åtgärder gällande energioptimering. En del i detta blir att gå igenom våra energideklarationer och göra långsiktiga planer för att vända våra "röda" hus till en nivå av gult eller, allra helst, grönt.



Fastighetsnära insamling

Under 2020 påbörjade vi implementeringen utav FNI, fastighetsnära insamling, i våra bostadsområden. Vi startade, och slutförde under 2020 orterna Gimo, Österbybruk och Alunda. Denna implementering gör att våra hyresgäster ges möjlighet att återvinna brännbart, kompost, kartong, plast, aluminium, glas, batterier och glödlampor direkt i våra miljöstugor eller de nybyggda miljöstationerna. Under 2021's första halva slutförs arbetet på resterande orter.

Våga Värna!

Varje månad träffas Östhammarshem, Polisen, Socialtjänsten i Östhammar samt Skadeservice för att samverka och hjälpa varandra i olika ärenden. Forumet är mycket givande i att finna lösningar och fånga upp händelser i våra bostadsområden. För att vidare förstärka detta samarbete har vi lanserat initiativet Våga Värna! – ett arbete för att belysa våld i nära relationer. Vid lanseringen har information och fakta delgetts våra boende, samt tydliggöra och uppmana till att man agerar om man tror att ens granne far illa. Vi vill lyfta tabut kring att kontakta polis och störningsjour. Arbetet fortlöper under 2021, med aktiviteter kopplade till initiativet.



Östhammarshem



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stiftelsen Östhammarshem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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. Stiftelsen har sitt säte i Gimo.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Många och mycket har kretsats kring den pågående pandemin och att finna anpassningsbara vägar för att lösa verksamhetens dagliga drift.

Den ökade kostnadsmedvetenheten har under året lagts fram till samtliga medarbetare och förståelsen ökar kring kostnadsbesparingar och prioriteringar över lag.

Framtida utveckling och risker – finansiering

Vi förbereder löpande att undanröja risker, genom att ha planer och alternativa lösningar för vad vi kan göra utifall vi får vakanser.

Vi inventerar våra kvadratmetrar till att kunna verka som bostäder i största möjliga mån.

Att förädla de fastigheter vi har är även en hållbar, långsiktig vinning.

Vi finner vår tyngdpunkt kring en god, hållbar ekonomi, där vi kan finansiera så mycket som möjligt med de egna medlen och att hålla löpande dialog med finansiärer ser vi som viktigt, då utsatthet finns vid negativ ränteutveckling.

Operationell risk

Företaget är certifierat enligt kvalitetsledningssystemet ISO 900:2015 samt miljöledningssystemet ISO 14001:2015. Uppföljning sker löpande i syfte att förbättra och förstärka företagets olika arbetsprocesser. Det återkommande externa och interna revisionsarbetet är ett viktigt verktyg för att kartlägga bland operationella processer.

Här planeras att överföra befintligt ledningssystem från textade rutinbeskrivningar till en mer processbeskrivande manual. Detta kommer innebära en mer överskådlighet och tydlighet av verksamheten och dess roller.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Strategisk risk

Risker i anslutning till affärsomgivningen

Den lokala attraktiviteten och arbetsmarknaden är betydande för att bibehålla en stadig efterfrågan men där vi även ser att de förbättrande infrastrukturella åtgärderna och påverkar in-och utflyttning i vår kommun.

Här får vi fortsättningsvis arbeta med rätt, riktad marknadsföring och varumärkes-byggande.

Lokala marknads- och kundrisker

Vikten av öppenhet och samarbete med vår kommun.

Att följa varandras utveckling och riktlinjer för att få en gemensam vinning i kommunens samtliga orter.

Det arbetet finns och fortgår och att Östhammarshem med lyhördhet får ta del av långsiktiga kommunala planer, som i sin tur kan påverka en hyresmarknad.

Konkurrenssituations- och prisrisk

Östhammarshem har ett väl underhållet och stabilt bestånd och är trygg i rollen som en stor hyresvärd i området.

Att ha en mångfald, så väl i beståndet, i boendemiljöer, såsom med boendeformer är något vi välkomnar för den totala flyttkedjans naturlighet.

En översyn kommer inledas, vad gäller hyressättning och systematisering av densamma.

De lokala entreprenörerna är fortsatt med i inkommande anbud i upphandlingar och ramavtal.

Under 2020 har vi sett ett något ökat intresse i olika entreprenadstjänster från omkringliggande storstadsområden.

Vi tillämpar från och med 2020 fler avtalade entreprenörer i ramavtal, för att kunna avropa förnyad konkurrensutsättning, samt att bli mindre sårbara vid fler projekt igång.

Ägarförhållande

Företaget drivs i form av Stiftelse

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Företaget är stiftat av Östhammars kommun och kommunfullmäktige har utsett följande ledamöter för perioden 2019–2022.

Ordinarie ledamöter

Örjan Mattsson, ordf. (S)

Allan Kruukka, vice ordf. (M)

Camilla Strandman (C)

Bjarne Tötterman (M)

Ylva Lundin (SD)

Ingvar Skönstrand (S)

Margareta Widén-Berggren (S)

Suppleanter

Paul Sandberg (S)

Peter Lydell (S)

Nina Iversen (C)

Ann Wendell (C)

Stefan Larsson (SD)

Pär-Olof Olsson (M)

Christina Carlsson (KD)

Revisorer

På grund av yttre omständigheter granskas 2020 års räkenskaper och förvaltning av auktoriserad revisor Maria Lennmark, Ernst & Young AB, samt av kommunfullmäktige utsedda förtroendemannarevisorer Anne Fridlund och Gunnar Rydvall.

Verkställande direktör

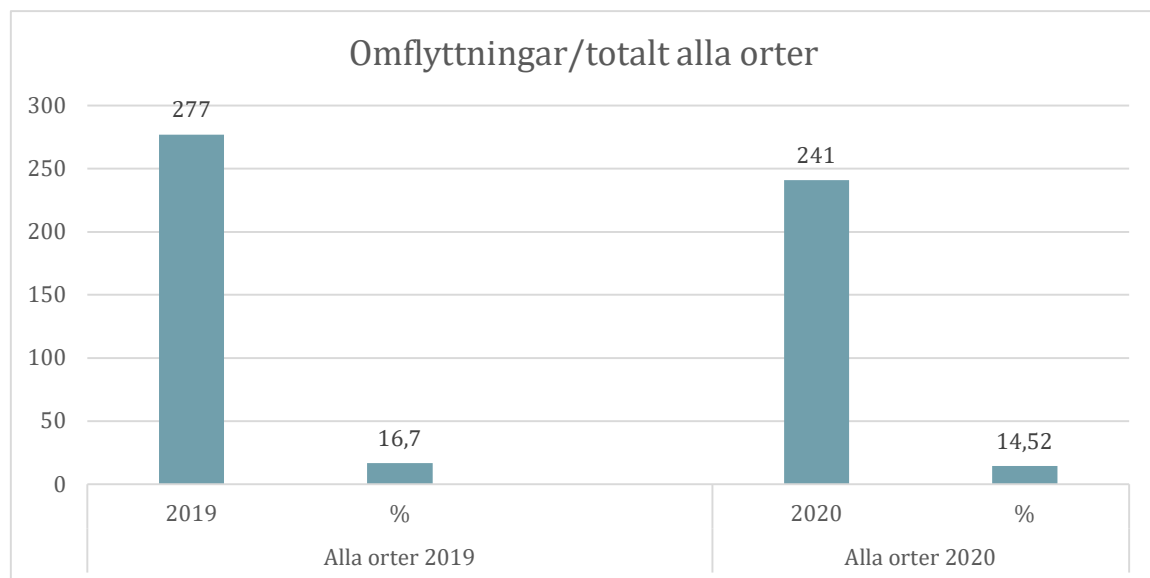
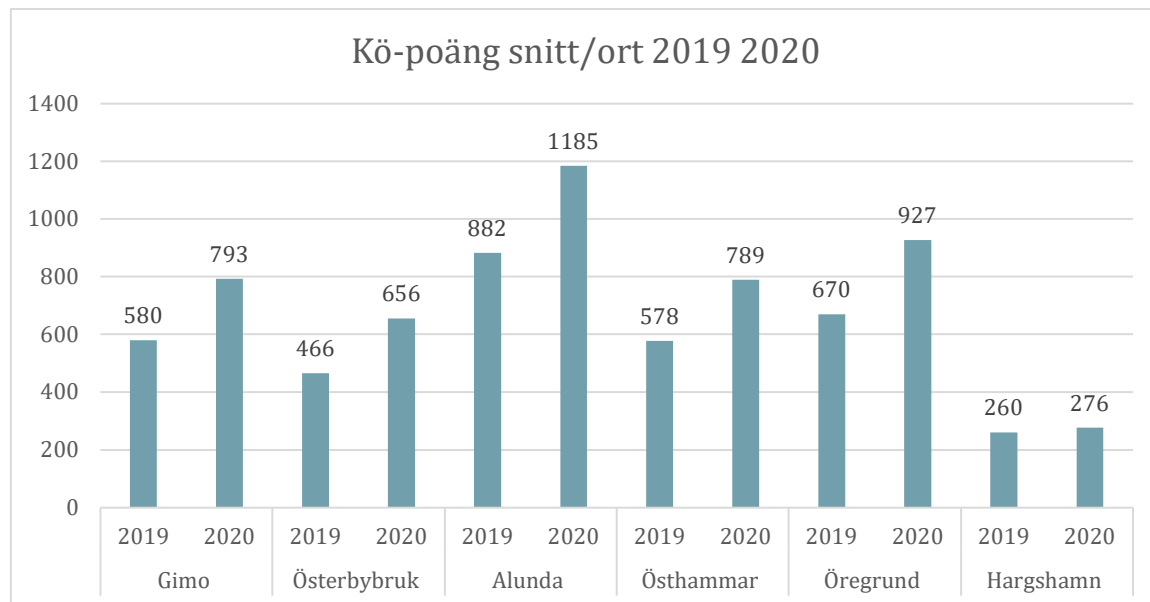
Jessica Eliardsson

Anslutning

Företaget är anslutet till Sveriges Allmännytt, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (Fastigo) samt Husbyggnadsvaror (HBV).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsmarknad



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Kapitalhantering

Under året har 175 miljoner kronor av lånestocken omsatts.

Investeringar

Under 2020 påbörjades de stora projekten i att bygga nytt huvudkontor + 3 lokaler, i fastigheten Diabasen.

Kvarteret Byggmästarens alla RoT-renoveringar och nya balkonger, samt åtta små lägenheter pågår.

I och med vår flytt från dagens huvudkontor till Diabasen kan ombyggnationen av Vattentornet ske och tolv nya lägenheter skapas.

Rivningen av huset på Centrumvägen 10 i Alunda är genomförd över årsskiftet och förprojektering inledd för att gå emot nya bostäder i fyra våningsplan, alternativt en vårdcentral och bostäder.

Solgårdens ombyggnation och nya utseende är också uppstartat med att bygglovs-anmäla och ändra för kommande kommunala bostadsmöjligheter.

Vidare finns fler planer på bostadsmöjligheter och dessutom det yttre underhållet av de större fastighetskomponenterna, som kommer innebära ett investeringsbehov av ca. 400 mkr över tio år.

Hyresförhandlingar

Under höstens hyresförhandlingar avtalades och en hyresökning på 1,2 % för 2021. Ny hyra blir gällande from första april 2021.

Medel till Hyresgästföreningen

Förhandlingsersättningen är 12 kronor per lägenhet och ingår i förhandlingsordningen. 100 000 kronor har ytterligare anslagits för bo-inflytande verksamhet. Till Hyresgästföreningen har för 2020 utbetalats 229 672 kronor i förhandlingsersättning och 951 kronor för boinflytandefrågor.

Underhåll bostadslägenheter

Periodiska underhållsåtgärder har utförts enligt plan. Det innebär att överenskomna underhållsintervallet har följts. Målning och tapetsering utförs vart tolfte år, byte av golvbeläggning efter behov samt byte av vitvaror vart sjuttonde år.

Kvalitet

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

EKONOMI

Ekonomi

Resultaträkning

Årets omsättning har minskat från föregående år med 1 217 tkr till 166 307 tkr.

Antalet outhyrda objekt medförde ett hyresbortfall på totalt 1 469 tkr (815 tkr)

Hyresbortfallet för bostäder är 0,1 % (0,1 %)

Förutom det direkta hyresbortfallet tillkommer hyresreduktioner på 217 tkr (251 tkr)

Rörelsens underhållskostnader har minskat från föregående år med 19 372 tkr (5 745 tkr)

Räntekostnaderna har minskat från föregående år med 1 436 tkr (306 tkr)

Den genomsnittliga skuldräntan har under året varit 0,69 % (0,84 %)

Avskrivningarna uppgår till 26 528 tkr (26 270 tkr)

Under året har byggnader avskrivits med ca 2 % av anskaffningsvärdet

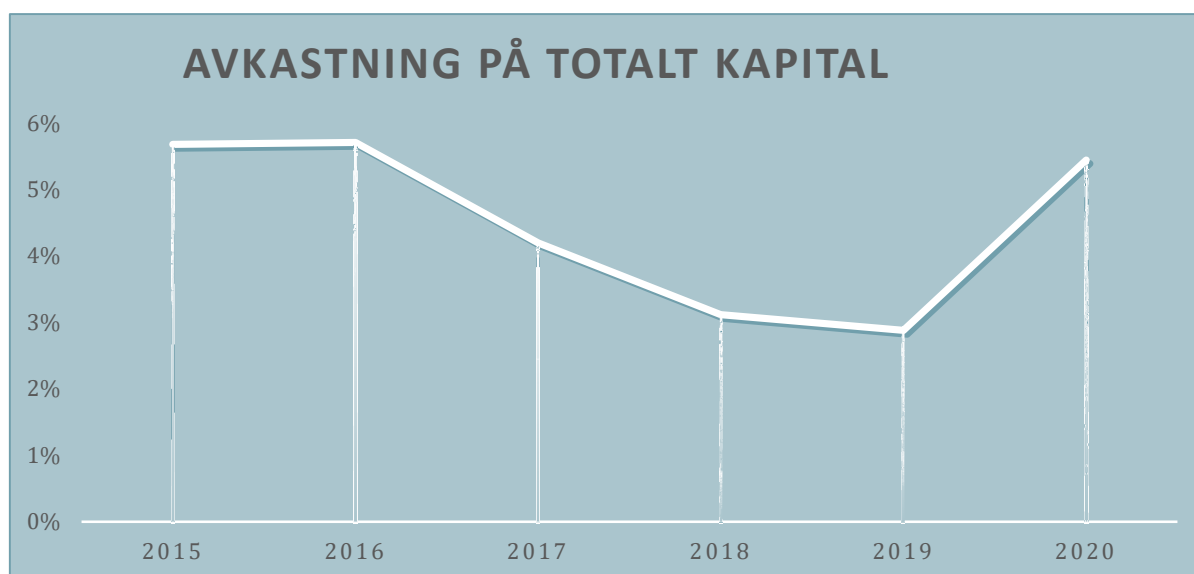
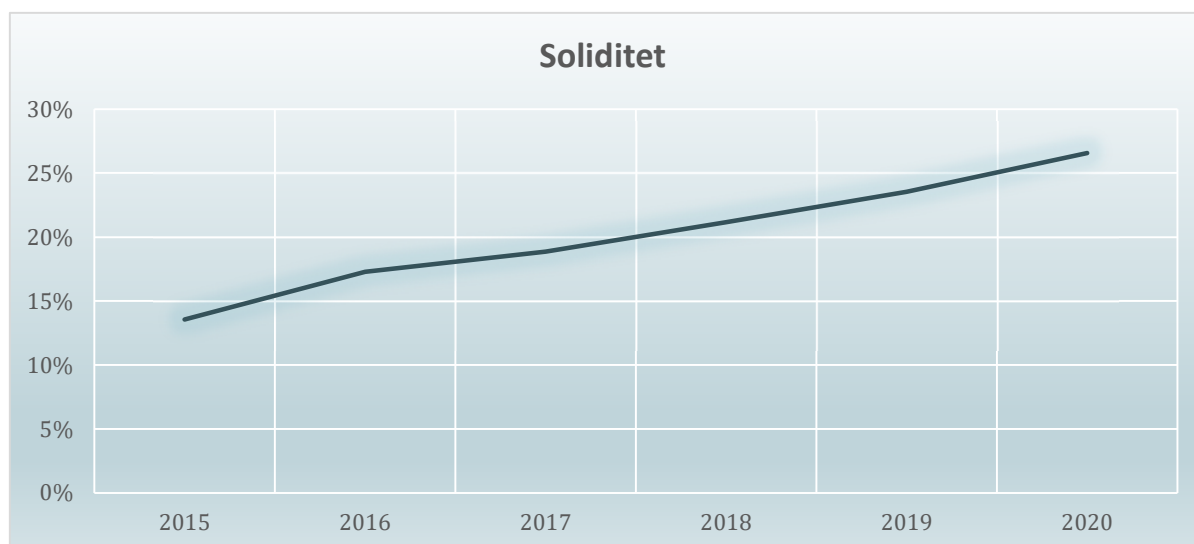
Det redovisade resultatet uppgår till 23 283 kr (10 064 kr)

Balansräkning

Balansomslutningen har ökat från föregående år med 36 860 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	166 307	167 524	158 858	155 696
Resultat efter finansiella poster	38 990	15 842	18 101	26 739
Rörelsemarginal %	26	13	15	22
Avkastning eget kapital %	18	9	11	19
Balansomslutning	805 653	768 793	793 472	802 796
Soliditet %	26	24	21	18
Avkastning på totalt kapital %	5	3	3	4
Antal anställda	20	20	17	17

EKONOMI



Stiftelsens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkning

Tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Stiftelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	162 634	162 601
Rabatter/reduktioner	3	-217	- 251
Övriga intäkter	4	3 890	5 174
	7, 8	166 307	167 524
Stiftelsens kostnader			
Direkta kostnader underhåll	5	-26 641	- 46 012
Direkta kostnader drift	6	-45 174	- 45 655
Direkta kostnader fastighetsavgift		-1 358	- 1 894
Övriga externa kostnader	7, 9, 10	-9 506	- 13 430
Personalkostnader	11	-13 268	- 12 285
Av- och nedskrivningar		-26 528	- 26 270
Övriga rörelsekostnader		-68	0
		-122 543	- 145 546
Förvaltningsresultat		43 764	21 978
Resultat från finansiella poster			
Utdelning aktier och andelar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96	170
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-4 872	- 6 308
Resultat efter finansiella poster		38 990	15 842
Bokslutsdispositioner	13	-9 050	- 3 050
Resultat före skatt		29 940	12 792
Skatt	14	-6 658	- 2 728
Årets resultat		23 283	10 064

BALANSRÄKNING

Balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	15	638 212	652 962
Mark	16	21 597	21 829
Markanläggningar	17	77 375	82 837
Maskiner, inventarier och fordon	18	2 610	1 912
Pågående byggnadsproduktion	19	32 950	4 689
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	20	429	415
Summa anläggningstillgångar		773 173	764 644
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		462	369
Kundfordringar		235	129
Aktuella skattefordringar		0	1 833
Övriga fordringar		30	458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	336	1 359
		1 063	4 148
Kassa och bank		31 417	1
Summa omsättningstillgångar		32 480	4 149
Summa tillgångar		805 653	768 793

BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		4 306	4 306
Reservfond		17 500	17 500
		21 806	21 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat kapital		141 262	131 197
Årets resultat		23 283	10 064
<i>Summa eget kapital</i>		186 351	163 067
Obeskattade reserver	23	27 087	18 037
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	28 447	27 634
Långfristiga skulder	25,26		
Skulder till kreditinstitut		410 008	376 308
Kortfristiga skulder	26		
Checkräkningskredit	27	0	604
Skulder till kreditinstitut		129 192	162 892
Leverantörsskulder		12 907	10 449
Aktuella skatteskulder		1 656	0
Övriga skulder		265	359
Förskottsbetalad hyra		6 271	5 450
Uppslupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	3 467	3 992
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		153 760	183 746
Summa eget kapital och skulder		805 653	768 793

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2020-01-01	2019-01-01
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat före finansiella poster		43 764	21 978
Avskrivningar och rearesultat		25 207	26 270
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	29	0	7 308
Erhållen ränta		98	172
Erlagd ränta		-4 872	- 6 308
Betald inkomstskatt		-5 844	- 2 105
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-198	- 32
Förändring av kortfristiga fordringar		3 285	- 1 172
Förändring av leverantörsskulder		2 457	- 1 527
Förändring av kortfristiga skulder		1 257	- 15 506
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>65 153</i>	<i>29 078</i>
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-37 954	- 7 812
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 231	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-14	- 16
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>-33 737</i>	<i>- 7 828</i>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	- 21 250
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>0</i>	<i>- 21 250</i>
Årets kassaflöde		31 416	0
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		31 417	1

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Grundfond	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	4 306	17 500	141 262	163 068
Årets resultat			10 064	10 064
Utgående eget kapital 2019-12-31	4 306	17 500	141 262	160 411
Årets resultat			23 283	23 283
Utgående eget kapital 2020-12-31	4 306	17 500	164 545	186 351

NOTER

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Nettoomsättning

Hysesintäkter intäktsredovisas i den perioden uthyrningen avser.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångarna 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 anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparationer 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 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	80/100 år
Fasad, Fönster, Kulvert, Värme, Sanitet, Restpost	50 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.

NOTER

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehovet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehovet grupperas tillgångarna på de lägsta nivåerna 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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärdet. 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 förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortsiktiga fordringar

Kundfordringar och kortsiktiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar 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 förfallopunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid, med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallopunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt

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

NOTER

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

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 till anställda efter avslutad anställning

I Östhammarshem förekommer enbart förmånsbestämda pensionsplaner. Det är 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 företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Rörelsemarginal

Förvaltningsresultat 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)

Avkastning på totalt kapital

Förvaltningsresultat inklusive finansiella intäkter i förhållande till balansomslutning

NOTER

Not 2 Hyresintäkter	2020	2019
Hyresintäkter, brutto		
Bostäder	126 755	125 010
Lokaler	35 047	36 088
Garage	1 614	1 616
Motorvärmare	687	703
	164 103	163 417
Hyresbortfall, brutto		
Bostäder	-76	- 135
Lokaler	-1 011	- 330
Garage	-283	- 274
Motorvärmare	-99	- 76
	-1 469	- 815
Hyresbortfall i %		
Bostäder	0	0
Lokaler	-3	- 1
Garage	-18	- 17
Motorvärmare	-14	- 11
Andel hyresbortfall	0	0
Hyresintäkter, netto		
Bostäder	126 679	124 875
Lokaler	34 036	35 758
Garage	1 331	1 341
Motorvärmare	588	627
	162 634	162 601
Not 3 Rabatter/Hyresreduktioner		
Hyresreduktioner	-217	- 251
Not 4 Övriga intäkter		
Ersättning från hyresgäster	603	520
Försäljning el till laddplatser	87	0
Försäljning värme och vatten	143	272
Realisationsvinst försäljning av fastigheter	1 389	0
Övriga intäkter	1 668	4 382
	3 890	5 174

NOTER

Not 5 Underhållskostnader

	2020	2019
Planerat underhåll	-8 366	- 14 367
Löpande underhåll/repARATIONER	-18 275	- 31 645
	-26 641	- 46 012

Not 6 Driftkostnader

Tillval, lägenhet	-44	- 62
Material och köpta tjänster, fastighetstjänster	-9 925	- 11 331
Vattenanvändning	-8 311	- 8 414
Elanvändning	-5 562	- 5 666
Elanvändning, outhyrda lägenheter	-16	- 17
Uppvärmning	-13 845	- 14 290
Sophantering	-4 055	- 3 577
Sotning, OVK, OKK	-487	- 607
Försäkringar m.m.	-2 928	- 1 691
	-45 174	- 45 655

Not 7 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där Stiftelsen är leasegivare

Lokaler inom ett år	44 732	46 221
Lokaler senare än ett år men inom fem år	106 291	103 452
Lokaler senare än fem år	146 714	161 608
	297 373	311 281

Leasingavtal där Stiftelsen är leasetagare

Personbil, scanner, kaffemaskin, kopianator och frankeringsmaskin		
Kostnadsförda leasingavtal	187	69

Not 8 Hyresavtal avseende bostäder

Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid. Utifrån historik kan dock konstateras att uppsägning sällan sker, Stiftelsen har mycket låga vakanser.

Antal kontrakt, bostäder	1 658	1 640
Kontraktsvärde, årshyra	111 273	109 726
Antal kontrakt garage och p-platser	604	602
Kontraktsvärde, årshyra	2 292	2 313

NOTER

Not 9 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020	2019
E & Y		
Revisionsuppdrag	-463	- 407

Not 10 Övriga externa kostnader

Transportmedel, driftkostnader	-615	- 712
Lokalhyror	-1 225	- 1 225
Marknadsföring	-400	- 653
Styrelse och revision	-575	- 608
Hyresförluster	-172	- 86
Fakturaförluster	0	- 8
Övriga adm. Kostnader	-6 289	- 9 905
Medel till hyresgästföreningen	-231	- 233
	-9 506	- 13 430

Not 11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Kvinnor	8	7
Män	12	13

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 008	1 019
Övriga anställda	7 440	6 632

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	78	75
Personalkostnader för övriga anställda	533	127
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 381	2 551
	2 992	2 753

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

11 440	10 404
---------------	---------------

NOTER

Avgångsvederlag

Verkställande direktör har en uppsägningstid på 6 månader om uppsägningen är från bolagets sida. Väljer verkställande direktören att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 6 månader.

	2020	2019
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Övriga räntekostnader	-41	- 1
Räntor på fastighets- och underhållslån	-3 752	- 5 228
Borgensavgift	-1 078	- 1 078
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-1	0
	-4 872	-6 308

Not 13 Bokslutsdispositioner

Avsättning till periodiseringsfond	-9 050	- 3 050
------------------------------------	--------	---------

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	-5 844	- 2 105
Förändringar av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-813	- 623
Totalt redovisad skatt	-6 657	- 2 728

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		29 940		12 793
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-6 407	21,40	-2 738
Ej avdragsgilla kostnader	0,06	374	0,08	-10
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,06	-19	0,13	-16
Justering uppskjuten skatt avseende ändrad skattesats			-0,28	36
Skatt avseende fastighetsförsäljning	1,98	- 605		
	22,9	-6 657	21,33	-2 728

NOTER

	2020	2019
Not 15 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	947 001	944 069
Inköp	6 148	3 504
Försäljning/utrangeringar	-2 508	-2 839
Korrigeringar	0	2 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950 641	947 001
Uppskrivning av fastigheter	68 272	68 272
Nedskrivning av fastigheter	-62 219	-62 219
Netto uppskrivningar och nedskrivningar	6 053	6 053
Netto anskaffningsvärde	956 694	953 055
Ingående avskrivningar	-300 092	-281 437
Försäljning/utrangeringar	849	2 839
Årets avskrivningar	-19 238	-19 173
Korrigeringar	0	- 2 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-318 482	-300 092
Utgående redovisat värde	638 212	668 686
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	737 183	754 226
Verkligt värde	1 852 300	1 363 300
Taxeringsvärde byggnader	586 108	580 668

Den externa marknadsvärderingen gjordes under året 2020.

NOTER

	2020	2019
Not 16 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	21 829	21 829
Försäljning/utrangeringar	-232	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 597	21 829
Netto anskaffningsvärde	21 597	21 829
Utgående redovisat värde	21 597	21 829
 Not 17 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	132 464	134 049
Inköp	1 606	681
Försäljning/utrangeringar	-974	0
Omklassificeringar	0	0
Korrigeringar	0	- 2 266
Erhållna bidrag	-302	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 794	132 464
 Netto ackumulerade anskaffningsvärden	132 794	132 464
 Ingående avskrivningar	-49 626	- 43 200
Försäljning/utrangeringar	540	0
Årets avskrivningar	-6 332	- 6 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 418	- 49 626
 Utgående redovisat värde	77 375	82 837
 Not 18 Maskiner, inventarier och fordon		
Ingående anskaffningsvärden	4 903	4 505
Inköp	1 743	451
Försäljningar/utrangeringar	-625	- 52
Erhållna bidrag	-88	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 933	4 904
Netto anskaffningsvärde	5 933	4 904

NOTER

	2020	2019
Ingående avskrivningar	-2 991	- 2 373
Försäljningar/utrangeringar	625	52
Årets avskrivningar	-958	- 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 324	- 2 992
Utgående redovisat värde	2 610	1 912
Not 19 Pågående byggnadsproduktion		
Ingående nedlagda kostnader	4 689	6 500
Under året nedlagda kostnader	36 523	4 402
Under året genomförda omfördelningar	-8 263	- 6 213
Utgående nedlagda kostnader	32 949	4 689
Utgående redovisat värde	32 949	4 689
Not 20 Aktier och andelar		
Husbyggnadsvaror (HBV) 1 andel	40	40
Innestående medel i HBV	389	375
	429	415
Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	163	1 162
Övriga förutbetalda kostnader	174	197
	337	1 359
Not 22 Disposition av vinst eller förlust		
Förslag till vinstdisposition:		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	141 262	131 197
Årets vinst	23 283	10 064
	164 545	141 262
Disponeras så att i ny räkning överföres	164 545	141 262

NOTER

Not 23 Obeskattade reserver

Periodiseringsfond 2016	5 847	5 847
Periodiseringsfond 2017	5 500	5 500
Periodiseringsfond 2018	3 640	3 640
Periodiseringsfond 2019	3 050	3 050
Periodiseringsfond 2020	9 050	
	27 087	18 037

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	19	16
---	----	----

Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
	0	-28 447	-28 447
	0	-28 447	-28 447

2019-12-31

Temporära skillnader			
	0	- 27 634	- 27 634
	0	- 27 634	- 27 634

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid Årets utgång
Temporära skillnader hänförlig till skattemässiga avskrivningar på byggnader	27 634	813	28 447

2020

2019

Not 25 Långfristiga skulder

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

NOTER

Not 26 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 539 200 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	410 008	376 308
------------------------------------	---------	---------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	129 192	162 892
------------------------------------	---------	---------

Not 27 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	50 000	50 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	604

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

	2020	2019
Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner	101	58
Upplupna semesterlöner	1 104	893
Upplupna pensionskostnader	238	46
Upplupna sociala avgifter	206	222
Upplupna räntekostnader	296	556
Övriga upplupna kostnader	1 523	2 216
	3 467	3 991

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflöde

Omklassificeringar från pågående arbete till direkta kostnader	0	4 987
Omklassificeringar från byggnader till direkta kostnader	0	2 321
	0	7 308

Not 30 Eventualförpliktelser

Fastigo	133	126
---------	-----	-----

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Covid-19 har än så länge haft begränsad påverkan på Östhammarshems verksamhet.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Underskrifter

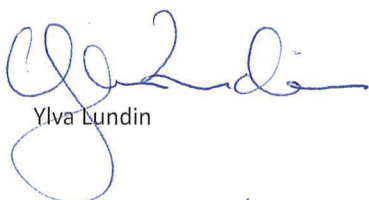
Gimo 2021- 03-18



Örjan Mattson
Ordförande



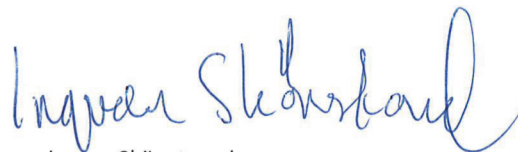
Allan Kruukka
Vice Ordförande



Ylva Lundin



Camilla Strandman



Ingvar Skönstrand



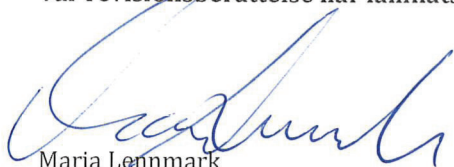
Bjarne Tötterman



Margareta Widén-Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats av

2021-03-18



Maria Lennmark
Auktoriserad revisor



Anne Fridlund
Förtroendemannarevisor



Gunnar Rydwall
Förtroendemannarevisor

KONTAKTINFORMATION

Kontaktinformation

JESSICA ELIARDSSON
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



Telefon 0173-425 56
Jessica.eliardsson@osthammarshem.se

JENNIE SAGLAM
EKONOMICHEF



Telefon 0173-425 54
Jennie.saglam@osthammarshem.se

Företagsinformation

Stiftelsen Östhammarshem

Box 26, 747 02, Gimo

Telefon 0173-425 50

www.osthammarshem.se

