

Årsredovisning
för
Stiftelsen Östhammarshem

814400-3111

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Stiftelsen Östhammarshem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VD har ordet

Ett expansivt år

Året 2018 har präglats av utveckling och tillväxt. Nyproduktionen av hyresbostäder har färdigställts och samtliga nyproducerade hyresbostäder har hyrts ut. Sammanlagt 50-tal nya hyresgäster har tillkommit och antalet hyresbostäder är nu 1983 st.

Utveckling av fastighetsbeståndet

Till första april respektive första maj var hyreskontrakten tecknade för de 23 nya hyreslägenheterna i Alunda samt de 17 lägenheterna i Gimo. I Österbybruk blev inredningen av de 6 lägenheterna på vinden i Stråkvägen 1 inflyttningsklara till första november. Samtliga nyproducerade lägenheter var uthyrda vid färdigställandet. Sammanlagt har statligt investeringsstöd för nyproduktion av hyresbostäder på närmare 20 miljoner kronor beviljats och utbetalats till Stiftelsen Östhammarshem.

Detaljplanearbetet för fastigheten Centrumvägen 10 i Alunda har inletts under året och ett plansamrådsmöte hölls i Alunda under december månad. Detaljplaneändring har ansökts och beviljats för torgfastigheten Dannemoravägen 1 i Österbybruk med syftet att flexibelt kunna bygga om delar av de stora tomma handelslokalerna i bottenvåningen till centralt väl tillgängliga bostäder. Planarbetet för projektet "Sjöblick" i Östhammar pågår inför granskningsskedet i planprocessen.

Solgården i Östhammar har tjänstgjort som kommunens tillfälliga bostäder för ensamkommande flyktingbarn. Fastigheten är föremål för studier vad gäller framtida användning.

Ett omfattande projekteringsarbete har under året utförts på uppdrag av Östhammars kommun för att uppföra omsorgsbostäder, särskilt boende, i Öregrund. Anläggningen som nu projekterats rymmer sammanlagt ett 60-tal vårbostäder. Den uppskattade investeringskostnaden är 170 - 200 miljoner kronor. Kommunens ledning har inför årsskiftet meddelat att den ekonomiska situationen inte medger någon byggstart 2019 och troligen inte heller under mandatperioden (2019-2022).

Teknik- och miljöinsatser

Östhammarshem bedriver ett hållbarhetsarbete som strävar mot en minimal miljöpåverkan från våra fastigheters livscyklar och under byggskedet av nya bostäder. Det är därför naturligt att vi vid projektering för nya bostäder tar sikte på hållbart byggande med hårda energikrav i upphandlingsfasen. Viktigt med långsiktigt hållbara val av material och driftsformer både för företaget och för våra kunder.

Det är därför glädjande att vi har tillfört i Alunda 23 stycken och Gimo 17 stycken lägenheter som uppförts som "nära noll hus". Båda projekten har solpaneler på taken och där våra hyresgästers leverne i

bostäderna hjälper till med uppvärmningen, bland annat genom att återvinna frånluften till ventilationsaggregat. För att ytterligare prioritera hållbarheten så har vi köpt in en andel i ett vindkraftverk utanför Kalmar som ytterligare skall stärka vårt varumärke som ett hållbart bostadsföretag.

Organisation av miljöarbetet

Som underlag för vårt miljöarbete ligger våra treåriga energisparplaner. Förutom att uppföra nya bostäder i Gimo, Alunda och Österbybruk så har vi också ersatt elpannor med mer energieffektiva bergvärmepumpar på två gruppbofäder i Östhammar med en minskad energianvändning på mellan 40-50%.

I Gimo färdigställdes vår stamrenovering av Köpmangatan 10-14. Resultatet visar en minskning av fjärrvärmens med 37%. Anläggningen har potential att ytterligare kunna minska energianvändningen då vi kan övervaka och styra energin via fjärravläsningar från kontoret i Gimo. Vårt arbetssätt med återkommande kontroller av värme och ventilationscentraler har ökat omsorgen och delaktigheten hos vår personal. Personalen är uppmärksam på avvikelser i centraler och därmed kan dessa åtgärdas tidigt och undvika dyra driftstopp.

Under tre år har vi även med egen personal monterat vattenbesparande utrustning i ett urval av lägenheter, denna åtgärd har inneburit en minskad användning av vatten med 4%.

Företagets ekonomisk utveckling

Arbetet med att effektivisera och optimera uthyrningsprocessen fortgår med mycket gott resultat. Vakansgraden har därigenom sjunkit och vid årsskiftet var samtliga bostadslägenheter uthyrda (Årets uthyrningsgrad 99,75%). Översyn av organisationen och arbetsprocesserna genomförs kontinuerligt med kriteriet: "En arbetsplats att längta till"! En 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.

Det ekonomiska läget

År 2018 har kännetecknats av en stabil och positiv utveckling. Lånekostnaderna under året har vid omsättning av gamla lån minskats bland annat på grund av det låga ränteläget.

Tack till alla medarbetare

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

Januari 2019

Jessica Eliardsson

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.

Stiftelsen har sitt säte i Gimo.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nybyggnad av hyresbostäder har under året färdigställts med 23 hyreslägenheter i Alunda 17 lägenheter i Gimo samt 6 st vindslägenheter i Österbybruk. Samtliga har beviljats statligt investeringsstöd som utbetalts på ca 20 miljoner kronor.

Under hösten 2018 har stiftelsens styrelse arbetat med VD-rekrytering då Anders Erixon avgick med pension vid årsskiftet. Till ny VD har Jessica Eliardsson utsetts.

Framtida utveckling och risker finansiering

Företagets förfallna lån har kunnat omsättas till historiskt låga räntenivåer. Några lån har till och med negativ ränta. Räntenivåerna förväntas höjas från idag negativ styrränta. Detta förväntas i framtiden 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 beviljat 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. Byggekostnadsutvecklingen, statliga stimulansåtgärder och beskattningsregler är bland faktorerna som påverkar framtida möjligheter till nyproduktion av hyresrätter. Bygghandelsmarknaden i Uppsala stad 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 2018 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 Uppsala stads bostadssökande.

Konkurrenssituations- och prisk

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

Örjan Mattsson, ordf. (s)
Allan Kruukka, vice ordf. (m)
Bertil Alm (c)
Inge Gustavsson (c)
Mikael Myhrberg (sd)
Ingvar Skönstrand (s)
Margareta Widen-Berggren (s)

Suppleanter

Paul Sandberg (s)
Yvonne Bertilsdotter-Wahlbeck (mp)
Nina Iversen (c)
Roine Johansson (c)
Linn Myhrberg (sd)
Ida Adolfsson (s)
Lisa Noren (s)

Revisorer

Räkenskaper och förvaltning har granskats av auktoriserad revisor Daniel Öberg, Ernst & Young AB Uppsala samt av kommunfullmäktige utsedda förtroendemannarevisorerna Anne Fridlund 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 2018 var i genomsnitt alla bostadslägenheter i beståndet uthyrda (99,75% Uthyrningsgrad). Omflyttning har skett i 15,7 % av bostadslägenheterna.

Kapitalhantering

Under året har 20 miljoner kr av lånestocken omsatts.

Hyresförhandlingar

Vid hyresförhandlingar i december 2018 avtalades om en hyresökning på 1,68 % för år 2019.

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 2018 utbetalats 223 592 kr i förhandlingsersättning och för boinflytandefrågor 7 551 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 3 162 tkr till 158 858 Tkr.

Antalet outhyrda objekt har medfört ett hyresbortfall på totalt 663 tkr (764 tkr).

Hyresbortfallet på bostäder är 0,1% (0,15%)

Förutom det direkta hyresbortfallet tillkommer hyresreduktioner på 323 tkr (823 tkr). Stiftelsen slutade med rabatter under verksamhetsåret.

Rörelsens underhållskostnader har ökat med 3 619 tkr (9 283 tkr).

Räntekostnaderna har minskat med 360 tkr (638 tkr).

Den genomsnittliga skuldräntan har under året varit 1,15% (1,16%).

Avskrivningarna uppgår till 25 606 tkr (23 143 tkr)

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

Det redovisade resultatet uppgår till 13 094 tkr (17 016 tkr).

Balansräkning

Balansomslutningen har minskat med 9 324 Tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	158 858	155 696	153 198	154 400
Resultat efter finansiella poster	18 101	26 739	33 426	30 221
Rörelsemarginal %	15	22	27	26
Avkastning på eget kapital %	11	19	27	32
Balansomslutning	793 472	802 796	718 813	706 693
Soliditet %	21	18	17	14
Antal anställda	17	17	20	19

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Stiftelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	158 257	154 824
Rabatter/reduktioner	3	-323	-823
Övriga intäkter	4	924	1 695
		158 858	155 696
Stiftelsens kostnader			
Direkta kostnader underhåll	5	-40 267	-36 648
Direkta kostnader drift	6	-48 007	-42 171
Direkta kostnader fastighetsavgift		-1 948	-1 805
Övriga externa kostnader	7, 8, 9, 10	-6 588	-7 973
Personalkostnader	11	-11 700	-10 346
Avskrivningar och nedskrivningar		-25 606	-23 143
Övriga rörelsekostnader		-274	0
		-134 390	-122 086
Förvaltningsresultat		24 468	33 610
Resultat från finansiella poster			
Utdelning aktier och andelar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		244	100
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-6 613	-6 973
		-6 367	-6 871
Resultat efter finansiella poster		18 101	26 739
Bokslutsdispositioner	13	-3 640	-5 500
Resultat före skatt		14 461	21 239
Skatt	14	-1 366	-4 222
Årets resultat		13 094	17 016

Balansräkning

Tkr

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	15	668 686	628 000
Mark	16	21 829	21 829
Markanläggningar	17	90 849	84 973
Maskiner, inventarier och fordon	18	2 132	1 702
Pågående byggnadsproduktion	19	6 500	59 847
		789 996	796 351

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	20	398	294
		398	294

Summa anläggningstillgångar

790 394 **796 645**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		332	287
Kundfordringar		134	1 492
Aktuella skattefordringar		1 488	0
Övriga fordringar		1	3 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 122	1 303
		3 077	6 150

Kassa och bank

		1	1
Summa omsättningstillgångar		3 078	6 151

SUMMA TILLGÅNGAR

793 472 **802 796**

Balansräkning

Tkr

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

22

Bundet eget kapital

Grundfond

4 306

4 306

Reservfond

17 500

17 500

21 806

21 806

Fritt eget kapital

Balanserat kapital

118 103

101 087

Årets resultat

13 094

17 016

131 197

118 103

Summa eget kapital

153 003

139 909

Obeskattade reserver

23

14 987

11 347

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

24

27 011

28 050

Summa avsättningar

27 011

28 050

Långfristiga skulder

25, 26

Skulder till kreditinstitut

408 700

540 450

Summa långfristiga skulder

408 700

540 450

Kortfristiga skulder

26

Checkräkningskredit

27

17 075

25 939

Skulder till kreditinstitut

151 750

20 500

Leverantörsskulder

11 976

21 746

Aktuella skatteskulder

0

6 146

Övriga skulder

340

289

Förskottsbetalda hyror

4 785

4 949

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

3 845

3 471

Summa kortfristiga skulder

189 771

83 040

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

793 472

802 796

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Grundfond	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	4 306	77 151	36 961	118 418
Ombokning uppskrivningsfond		-59 651	59 651	0
Justering balanserat resultat			4 475	4 475
Årets resultat			17 016	17 016
Utgående eget kapital 2017-12-31	4 306	17 500	118 103	139 909
Årets resultat			13 094	13 094
Utgående eget kapital 2018-12-31	4 306	17 500	131 197	153 003

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Förvaltningsresultat före finansiella poster	24 468	33 610
Avskrivningar och rearesultat	25 774	23 146
Erhållen ränta	246	102
Erlagd ränta	-6 613	-6 973
Beräknad inkomstskatt	-2 405	-3 680

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 313	-1 016
Förändring av kortfristiga fordringar	1 760	-2 729
Förändring av leverantörsskulder	-9 770	11 012
Förändring av kortfristiga skulder	-14 748	8 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 025	61 846

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-19 525	-101 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 525	-101 346

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	40 000
Amortering av lån	-500	-500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500	39 500

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1	1
Likvida medel vid årets slut	1	1

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.

Stiftelsen har gjort vissa justeringar i uppställningen av resultaträkningen vilket ger en mer rättvisande bild av verksamheten. Jämförelsesiffrorna och kassaflödesanalysen har också justerats av samma anledning.

Stiftelsen har också justerat jämförelsesiffrorna avseende uppskjuten skatteskuld och eget kapital på grund av felaktigheter från föregående år. Det justerade beloppet är 3 619 Tkr som är redovisat över resultatet och 2 435 Tkr är redovisat över egna kapitalet eftersom det är justeringar tidigare än år 2017.

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, 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 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 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.

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/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga 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 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.

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 räkningsår 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.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas 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

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 Stiftelsen Östhammarshem förekommer enbart förmånsbestämda pensionsplaner. De 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 är 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).

Not 2 Hyresintäkter

	2018	2017
Hyresintäkter, brutto		
Bostäder	121 485	118 346
Lokaler	35 227	34 825
Garage	1 601	1 625
Motorvärmare	607	792
	158 920	155 588
Hyresbortfall, brutto		
Bostäder	-125	-175
Lokaler	-220	-29
Garage	-215	-246
Motorvärmare	-103	-314
	-663	-764
Hyresbortfall i %		
Bostäder	0	0
Lokaler		0
Garage	-13	-15
Motorvärmare	-17	-40
Andel hyresbortfall	0	-1
Hyresintäkter, netto		
Bostäder	121 360	118 171
Lokaler	35 007	34 796
Garage	1 386	1 379
Motorvärmare	504	478
	158 257	154 824

Not 3 Rabatter/Hyresreduktioner

	2018	2017
Kvarboenderabatt	0	-444
Hyresreduktioner	-323	-379
Summa	-323	-823

Not 4 Övriga intäkter

	2018	2017
Ersättning från hyresgäster	722	827
Realisationsvinst, maskiner	67	0
Försäljning värme och vatten	127	0
Övriga intäkter	8	868
	924	1 695

Not 5 Underhållskostnader

	2018	2017
Planerat underhåll	-11 518	-13 191
Löpande underhåll/reparationer	-28 749	-23 457
	-40 267	-36 648

Not 6 Driftskostnader

	2018	2017
Tillval, lägenhet	-111	-27
Material och köpta tjänster, fastighetstjänster	-13 645	-10 628
Vattenanvändning	-7 727	-6 508
Elanvändning	-5 812	-6 231
Elanvändning, outhyrda lägenheter	-40	-14
Uppvärmning	-14 340	-12 936
Sophantering	-3 351	-3 208
Sotning, OVK, OKK	-407	-280
Försäkringar m.m	-2 574	-2 339
	-48 007	-42 171

Not 7 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där stiftelsen är leasegivare

	2018	2017
Lokaler inom ett år	6 095	452
Lokaler senare än ett år men inom fem år	20 070	21 418
Lokaler senare än fem år	14 769	13 268
	40 934	35 138

Leasingavtal där stiftelsen är leasetagare
Personbil, scanner, kaffemaskin, kopiator och
frankeringsmaskin

Kostnadsförda leasingavtal	139	227
----------------------------	-----	-----

Not 8 Hyresavtal avseende bostäder

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

	2018	2017
Antal kontrakt bostäder	1 652	1 606
Kontraktsvärde	115 628	112 322
Antal kontrakt garage och p-platser	610	568
Kontraktsvärde	2 373	2 331

Not 9 Arvode till revisorer

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

	2018	2017
E&Y		
Revisionsuppdrag	-338	-450
	-338	-450

Not 10 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Transportmedel, driftskostnader	-780	-1 034
Lokalhyror	-1 191	-1 196
Marknadsföring	-280	-374
Styrelse och revision	-501	-646
Hyresförluster	-107	-112
Fakturaförluster	-20	-82
Övriga adm. kostnader	-3 482	-4 250
Medel till hyresgästföreningen	-227	-278
	-6 588	-7 972

Not 11 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	6
Män	11	11
	17	17
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 208	1 160
Övriga anställda	6 394	5 864
	7 602	7 024
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	18	8
Pensionskostnader för övriga anställda	508	320
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 369	2 109
	2 895	2 437
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 497	9 461

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 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

	2018	2017
Räntekostnader till koncernföretag	-1	-2
Räntor på fastighets- och underhållslån	-5 532	-5 831
Borgensavgift	-1 079	-1 122
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-1	-18
	-6 613	-6 973

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Avsättning till periodiseringsfond	-3 640	-5 500
	-3 640	-5 500

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	2018	2017
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 405	-3 680
Justering avseende tidigare år		0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 039	-542
Totalt redovisad skatt	-1 366	-4 222

Avstämning av effektiv skatt

		2018		2017
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		14 460		21 238
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-3 181	22,00	-4 672
Ej avdragsgilla kostnader	0,08	-12	0,08	-18
Schablonintäkt periodiseringsfonder	0,06	-9	0,01	-3
Justering avseende skatter för föregående år	0,00	0	-2,22	471
Ej skattepliktig intäkt		0		0
Justering uppskjuten skatt avseende ändrad skattesats	-12,69	1 836	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	9,45	-1 366	19,88	-4 222

Not 15 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	884 617	847 508
Inköp	0	2 017
Försäljningar/utrangeringar	-306	0
Omklassificeringar	79 373	35 092
Erhållna bidrag	-19 616	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	944 068	884 617
Uppskrivning av fastigheter	68 272	68 272
Nedskrivning av fastigheter	-62 219	-62 219
Netto uppskrivningar och avskrivningar	6 053	6 053
Netto anskaffningsvärde	950 121	890 670
Ingående avskrivningar	-262 670	-247 353
Försäljningar/utrangeringar	31	
Ombokning mot balanserat resultat pga tidigare dubbel		2 049
Årets avskrivningar	-18 797	-17 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281 436	-262 670
Utgående redovisat värde	668 686	628 000

Not 16 Mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 829	20 982
Obebyggd tomtmark	0	278
Inköp	0	569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 829	21 829
Netto anskaffningsvärde	21 829	21 829
Utgående redovisat värde	21 829	21 829

Not 17 Markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 924	106 563
Inköp	0	0
Omklassificeringar	12 125	15 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 049	121 924
Netto anskaffningsvärde	134 049	121 924
Ingående avskrivningar	-36 951	-31 689
Årets avskrivningar	-6 250	-5 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 201	-36 951
Utgående redovisat värde	90 849	84 973
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	781 364	734 802
Verkligt värde	1 363 300	1 363 300
Taxeringsvärden byggnader	603 514	603 514
	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 2018.

Not 18 Maskiner, inventarier och fordon

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 885	3 506
Inköp	990	994
Försäljningar/utrangeringar	-370	-615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 505	3 885
 Netto anskaffningsvärde	 4 505	 3 885
Ingående avskrivningar	-2 183	-2 280
Försäljningar/utrangeringar	370	612
Årets avskrivningar	-560	-515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 373	-2 183
 Utgående redovisat värde	 2 132	 1 702

Not 19 Pågående byggnadsproduktion

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	59 847	12 545
Under året nedlagda kostnader	38 150	97 755
Under året genomförda omfördelningar	-91 498	-50 453
Utgående nedlagda kostnader	6 499	59 847
 Utgående redovisat värde	 6 499	 59 847

Not 20 Aktier och andelar

	2018-12-31	2017-12-31
Husbyggnadsvaror (HBV) 1 andel	40	40
Innestående medel i HBV	358	254
	398	294

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 122	992
Övriga förutbetalda kostnader	0	310
	1 122	1 302

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

2018-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	118 103
årets vinst	13 094
	131 197
disponeras så att	
i ny räkning överföres	131 197
	131 197

Not 23 Obeskattade reserver

2018-12-31

2017-12-31

Periodiseringsfond 2016	5 847	5 847
Periodiseringsfond 2017	5 500	5 500
Periodiseringsfond 2018	3 640	0
	14 987	11 347

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	9	5
---	---	---

Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2018-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader hänförlig till skattemässiga avskrivningar på byggnader	0	27 011	27 011
	0	27 011	27 011

2017-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader hänförlig till skattemässiga avskrivningar på byggnader	0	28 050	28 050
	0	28 050	28 050

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader hänförlig till skattemässiga avskrivningar på byggnader	28 050	-1 039	27 011
	28 050	-1 039	27 011

Not 25 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Not 26 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 560 450 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	408 700	540 450
	408 700	540 450
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	151 750	20 500
	151 750	20 500

Not 27 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	50 000	50 000
Utnyttjad kredit uppgår till	17 075	25 939

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

Not 28 Upplupna kostnader och förubetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	94	103
Upplupna semesterlöner	888	1 011
Upplupna sociala avgifter	196	188
Upplupna räntekostnader	672	654
Övriga upplupna kostnader	1 995	1 514
	3 845	3 470

Not 29 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastigo	132	132
	132	132

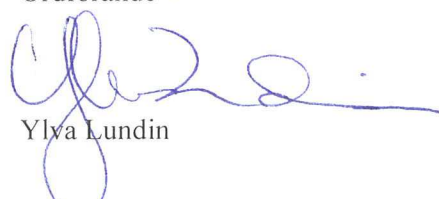
Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Gimo den 19 mars 2019



Örjan Mattsson
Ordförande



Ylva Lundin



Camilla Strandman



Margareta Widen-Berggren



Allan Kruukka
Vice Ordförande



Ingvar Skönstrand



Bjarne Tötterman

Vår revisionsberättelse har lämnats



Daniel Öberg
Auktoriserad revisor



Gunnar Rydvall
Förtroendemannarevisor



Anne Fridlund
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 räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 misstag.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt stiftelselagen 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 stiftelsens 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 räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Vi har inte funnit att någon styrelseledamot företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

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 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 ansvar

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

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, stiftelseförförordnandet 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 stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Gimo den 19 mars 2019

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Anne Fridlund
Förtroendemannarevisor

Gunnar Rydwall
Förtroendemannarevisor