



# ÅRSREDOVISNING

## ÖSTHAMMARSHEM 2022

Organisationsnummer 814400-3111.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Innehåll

VD har ordet _____	1
Vad som hände under 2022 _____	5
Mötesplats - Gimo _____	6
Förvaltningsberättelse _____	7
Ekonomi _____	19
Resultaträkning _____	23
Balansräkning _____	24
Kassaflödesanalys _____	26
Noter _____	27
Underskrifter _____	39
Kontaktinformation _____	40
Företagsinformation _____	40

## VD HAR ORDET

### VD har ordet

#### 2022

Året där vi ånyo fick ställa om från att hantera pandemi till att även hantera ett uppstartat krig i vår närhet i och med Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari.

Vi fick i och med detta säkerställa och kraftsamla till att nå möjligheter för bruk av våra skyddsrum i skarpt läge. En överklig känsla hos oss alla, kan jag känna.

Under de fyra år som jag verkat som VD för Östhammarshem har varit tid av prövningar, verkligen. Det har ingen annan innan behövt hantera och agera uti.

Jag känner dock att var sak lär något. Vi blir också mer kompetenta och beredda, mer lösningsorienterade och kapabla att skapa denna beredskap tillsammans.

Det är en resa jag gjort i företaget, ihop med företaget, det vill säga alla medarbetare, alla hyresgäster och vår styrelse. En lärorik sådan som även stärker många andra kapital för framtiden än enbart det ekonomiska kapitalet, som vi kommer redovisa mer om i denna dokumentation över året 2022.

#### 2022 var även ett händelserikt år för Östhammarshem

Vi började året med att få till oss fem nya härliga medarbetare i form av ett Miljöteam och en Trädgårdsvård.

Vi hämtar hem ett sedan tidigare outsourcat uppdrag, vår nära städ i fastigheterna och även förbättrade kontroll av utemiljöskötsel gentemot den entreprenad som uteskötsel lyder inom.

Vår strävan att förbättra och förbättras finns i denna omorganisation. Vi tar till oss de synpunkter och förslag som våra hyresgäster inkommer med, löpande och i den kontinuerliga NKI-undersökningen, Nöjd Kund Index.

I slutet av året har vi även hämtat in HR-stöd för att finna nya möjligheter till en effektiv och än mer arbetsmiljövänlig organisation inom verksamhetens uppdrag. Ständiga förbättringar och lyhörddhet är något som aldrig upphör i den glöd och glädje jag vill föra ut och samverka för hos medarbetare och omgivning. Arbetsglöd och arbetsglädje.

#### Utveckling av fastighetsbeståndet

Under 2022 fick vi nya hyresgäster i nya bostäder i Vattentornet 1 och Köpmangatan 3 i Gimo.

19 nya bostäder blev inflyttningsklara den 1 september. Vi välkomnade dem glatt och gott.

Fastigheten Albrektsgatan 14, i Östhammar har under året fortsatt genomgått en renovering invändigt, för att möta behovet av LSS-bostäder, samt nya Trygghetsbostäder för våra 70 + i bostadskö.

Detta arbete tar vi med oss in i 2023.

2022 bestod i två stora avtalsteckningar för Östhammarshem. Den ena var med Region Uppsala om att uppföra en Vårdcentral och Folkvandvård i Alunda inom fem år.

## VD HAR ORDET

Det andra avtalet tecknades med Östhammars kommun och vi köpte fastigheten Gräsö Skola av kommunen. Där kommer vi att möjliggöra för nya bostäder i vår skärgård. Ett mycket spännande och trevligt projekt!

### Organisationen växer och anpassas

I och med att vi strukturerar oss efter de resurser vi har, att vi finns där vi är, gör vad vi kan med det vi har, så är även förutsättningarna till vidareutveckling en viktig del i att organisationen anpassas.

Miljövårdarna har under året certifierats i sin yrkesroll och några kommer att besiktningsutbilda sig och några kommer gå intern revisors-utbildning, allt i syfte till att stärka oss och göra oss mindre sårbara och anpassa utifrån händelser vi inte kan förutse. Detta har föregående åren givit oss visdom i.

### Teknik- och miljöinsatser

Även året 2022 har fått bestå i fortsatta digitaliserande insatser för organisationen. Vi har dessutom stärkt teamet genom att skapa en klimatgrupp i den befintliga organisationen, som kommer arbeta med att stärka energiprestandan och optimera driften. Här ser vi potentialer.

Östhammarshem har genom åren "plockat de lätta frukterna" och nu återstår både finjusteringar och innovativa lösningar för att komma åt de "svårare frukterna" och kunna energi-återvinna ytterligare.

Vi ligger redan i framkant av vad som är huvudmålet av Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ i Agenda 2030.

### Organisation av miljöarbetet

Som underlag för vårt miljöarbete finns vår hållbarhetsplan i Affärsplanen, som även kommer redovisas på vår hemsida under 2023.

Vattenbesparande åtgärder är fortsatt viktigt för oss att arbeta med, samt en given punkt med energianvändningen och besparingar i den.

Alla medarbetare har kopplats in som "energispasare" och vi har även uppmuntrat externt till att inkomma med tips, råd och förbättringsförslag till hur vi kan minska vår energianvändning och därmed kostnader.

### 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. Vi genomgår även förbättrande arbeten kring avtalshantering och upphandlingar, som likt allting annat i vår värld utvecklas och förändras och vi må följa med och gärna ligga "steget före".

## VD HAR ORDET

### Det ekonomiska läget

År 2022 har fått oss inse hur snabbt det kan svänga. Vi påverkas av inflation, räntor och elpriser. Kriget i Ukraina har påverkat i dessa faktorer men även med att sätta en tröghet i beställningsmarknad av exempelvis materiel m.m.

Lånekostnaderna under årets senare del ökat, med anledning av att de rörliga lånen följt ränteutvecklingen.

Likaså arbetar vi nära kommunen i att forma och säkra goda och så ekonomiska bra el-leveranser som möjligt. Detta görs genom att inventera, kartlägga och framställa plan för reservkraft och för vidare upphandling av elavtal till kommunen och således till Östhammarshem.

### Ödmjuk tacksamhet

Det finns nu delar i våra liv som är lite osäkrare än när jag för ett år sedan skrev dessa rader att bilägga årsredovisningen.

Pandemin som ännu ej ebbat ut fullt men på god väg att göra så, i och med allt bättre vaccin men även i en omvärld, där i skrivande stund vi inte vet hur Sveriges ansökan om medlemskap i NATO kommer att godkännas enhälligt under nya året men också de följder som den osäkerheten inneburit i ökade kostnader för gemene man och kvinna i sina hushåll.

Krig, el, räntor och inflation har vägt tungt i nyhetsflödena under 2022 men även den ökade brottsligheten genom skjutningar och sprängningar. Det ställs krav på många av oss aktörer som i samhällets tjänst vill bidra till en full trygghet. Där är Östhammarshem. Vi arbetar fortsatt i nära samarbete med Polisen, Socialtjänst, Trygghetsjour och kvinnojouren för att aldrig ge avkall på det som vi önskar våra hyresgäster. Tryggheten! I sitt hem, sitt område och i sin ort. Vi finns och vi finns med vår ständiga kampanj "Våga Värna" – att våga hjälpa varandra och dem som far illa. Våga säga ifrån när något är orätt. Det gör oss till bättre versioner av oss själva. Det egna inre arbetet med de ständiga förbättringarna, som jag tidigare i denna skrift berättat om, fast då i den praktiska verksamheten.

### Ödmjukt varmt tack till alla våra hyresgäster, utan Er, inget Vi!

Stort tack till våra entreprenörer, som möjliggör våra projekt och underhåll med samma goda anda och medarbetarpolicy som oss alla i Östhammarshem.

Stort tack till vår styrelse, för ett gediget engagemang i verksamhetens alla stora delar.

Tillsammans bidrar vi med det fina stödet in i Östhammars kommuns bostadsmarknad. Vårt fastighetsbestånd – vår stolthet – vårt erbjudande.

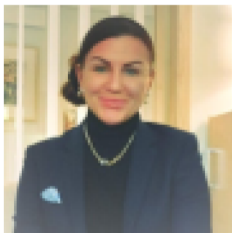
## VD HAR ORDET

Sist men inte minst – alla fina medarbetare – guld värda, som med oavbrutet intresse får allting att fungera. Inför, kring och i boende, dem finns för alla och anpassar situationer utifrån bästa möjlig mån, i en ibland svår sits av att väga de tre parametrarna, tid – kvalitet - kostnad.

Fortsätt i den fina serviceandan, som är Östhammarshem. Tack!

Ta gärna del av mer nyheter och aktuell information via vår hemsida, samt vår Facebook-sida och företagssida på LinkedIn.

*Tack för 2022 års nya lärdomar och vi lär nytt även i det nya året.  
Var rädd om Er!*



Januari 2023

Jessica Eliardsson

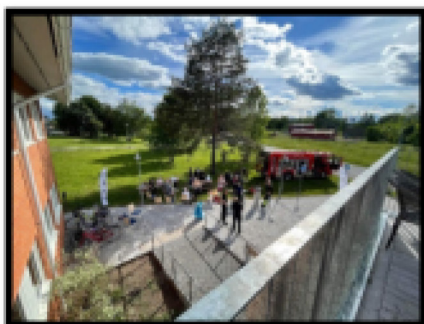
VD Östhammarshem

## VAD SOM HÄNDE UNDER 2022

### Vad som hände under 2022

#### Östhammarshem + Älvkarlebyhus = Våga Värnal

Det var med öppna armar vi, under 2022, välkomnade AB Älvkarlebyhus som samverkanspartner inom Våga Värnal Teamet i Älvkarleby kommer nu att driva initiativet, inom de ramar vi satt upp, för att vara med och belysa våld i nära relationer.



#### Östhammarshem On-Tour

Vi fortsatte med vår On-Tour genom kommunen. Det var ett uppskattat inslag under 2021 – så vi expanderade det för 2022. Vi bjöd in ortsvis, till korvgrillning och samtal. Med oss denna gång hade vi Uppsala Brandförsvaret som visade brandbilen och lät barnen prova brandslangen. Från Östhammarshems håll hade vi "Barnens förslagslåda" – där alla barn som besökte oss fick lämna förbättringsförslag och var då med i utlottningen av ett presentkort till Furuviik.

#### Vi blev med elbilsaddplatser!

Installation har skett på fyra av sex orter, Alunda, Gimo, Östhammar och Österbybruk. Responsen från våra hyresgäster har varit stor, och positiv. Det känns som ett naturligt steg att ta – både för att det finns ett behov hos dem som bor hos oss men även för att vi på detta vis kan vara med och bidra i energifrågorna.



#### Vi blev även med skola (eller, skolbyggnad)

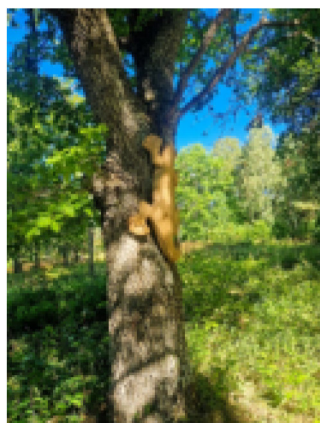
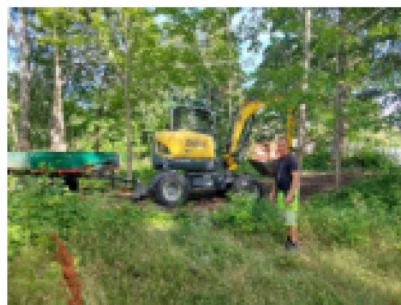
Efter ett beslut i kommunfullmäktige blev det sedan klart – Östhammarshem fick köpa fastigheten Gräsö skola. Beslutet innebär att vi nu kan arbeta framåt, med målet om havsnära hyresrätter i Skärgården. Detta, parallellt med att vi arbetar fram ett nytt Vårdcentrum i Alunda, gör 2023 till ett mycket spännande år!

## MÖTESPLATS – GIMO

### Mötesplats – Gimo

Lyckan efter 2021's lyckade genomförande av att tillskapa en mötesplats – tillgänglig för alla ordsbor i Österbybruk, hade knappt lagt sig för ens det var dags att börja planera för 2022's mötesplats.

Vi landade ganska snart i att Gimo var nästa ort ut, och att vi bäst lämpat använde oss av den så kallade "Amerikabacken", belägen bakom vårt kontor i Gimo. Ett lummigt skogsparti, med några enstaka promenadvägar. Vi hade, sedan innan, anlagt en vildbläng i en av dungarna så det kändes som att det var ett bra spår att bygga vidare på – tillskapa en plats centralt som andas skogsromenad. Likt tidigare projekt ville vi att detta skulle tilltala så många ålderskategorier som möjligt och att det skulle vara en plats som kunde växa och kännas naturlig i befintlig miljö. Vi var noga med att projektet skulle innehålla så mycket som möjligt men att det skulle göras med så lite åverkan som möjligt på befintlig miljö.



Ihop med Hans Gustafsson, motorsågsskulptör, och Korsbrons Åkeri började vi planera. Promenadslingor skulle breddas, utökas och kompletteras. Dem skulle utöver detta kännas naturliga i miljön. Många steg stegades i "Amerikabacken" när Hans gick runt för att känna in var stråken skulle placeras för att bäst kännas naturliga, med rätt flöde och kurvor. Tre promenadstråk skulle tillskapas, Barnens stig, Lugna stigen och Solstigen. Utmed "Barnens stig" återfinns en motorikbana, "Lugna Stigen" har en liten rastplats och "Solstigen" ligger utanför skogsdelen – där man kan insupa solens strålar. Utmed alla stigarna finner man träskulpturer. En tre meter lång krokodil, en geckoödla, en trollslända, en mask och en nyckelpiga. Allt skapat av Hans. Hans har även skapat det sittbänkar som finns utställda samt hela motorikbanan. Allt skapat av trädstammar, som sedan sågats till med hjälp av motorsåg. När alla skulpturer och möbler var på plats

kompletterades ytan med belysningspollare och strålkastarspottar – för att säkerställa att platsen känn strygg att vara på – året om!

I september var det så dags att inviga denna plats. Östhammarshem bjöd på korv med bröd och höll tipspromenad för barnen medan Hans gästade oss, och sågade träskulpturer live på plats. Invigningen var välbesökt och responsen vi fick då – och fortsatt har fått, gör oss både glada och positiva till att detta koncept är något som uppskattas av både våra kunder men även kommuninvånarna rent generellt.





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stiftelsen Östhammarshem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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

För att säkerställa skötsel av trapphus samt övriga utrymmen har städningen hämtats hem. Ett miljöteam har anställts vid årsskiftet 2021/2022 för att ansvara för städningen av samtliga utrymmen.

Under året har ett fortsatt arbete med ökad kostnadsmedvetenheten i organisationen utförts. Förståelsen ökar hos samtliga medarbetare kring kostnadsbesparingar och prioriteringar över lag.

I mitten av 2021 driftsattes vårt nya fastighetssystem, Momentum. Systemet tillhandahåller effektiviserande stöd för samtliga delar av vår förvaltning. Allt från en förenklad orderhantering, automatiserande av ekonomiska processer till en mer spårbar uthyrningsprocess. Under 2022 har ett fortsatt arbete med processer och inventering gjorts.

### 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.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Operationell risk

Företaget är certifierat enligt kvalitetsledningssystemet ISO 9001:2015 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 överskådlig och tydlig av verksamheten och dess roller.

## 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-byggnad.

### 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 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.

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

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 i gång.

### 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)  
Stefan Skoglund (C)  
Stefan Larsson (SD)  
Pär-Olof Olsson (M)  
Christina Carlsson (KD)

## Revisorer

2022 års räkenskaper och förvaltning granskas av auktoriserad revisor Oskar Wall, Ernst & Young AB, samt av kommunfullmäktige utsedda förtroendemannarevisorer Anne Fridlund och Gunnar Rydvall.

## Verkställande direktör

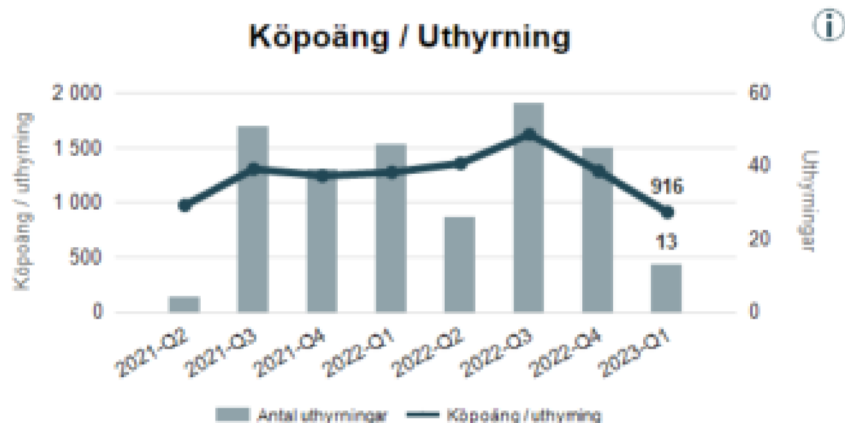
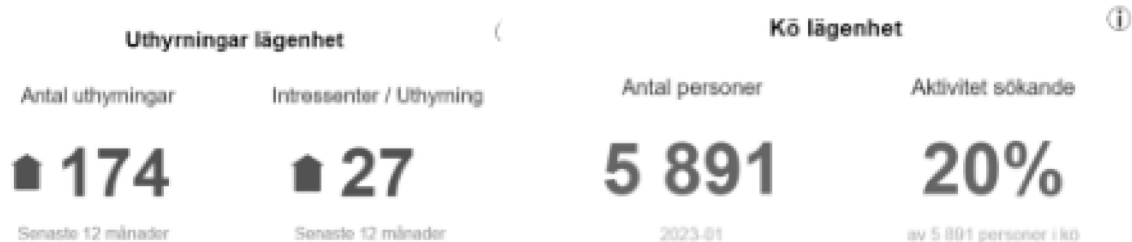
Jessica Eliardsson

## Änslutning

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Bostadsmarknad



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Kapitalhantering

Under året har 115 miljoner kronor av länestocken omsatts samt ett nytt lån på 20 mkr har tagits.

## Investeringar

Under 2022 avslutades Kvarteret Byggmästarens alla RoT-renoveringar och nya balkonger, samt åtta små lägenheter tillskapades.

Även ombyggnation av Vattentornet avslutades och ytterligare tolv nya lägenheter har skapats i Gimo.

Albrektsgatans ombyggnation och nya utseende pågår för kommunala bostadsmöjligheter och trygghetsbostäder.

Gräsö skola införskaffades i slutet av 2022 med planer om att om förvandla skolan till bostäder i skärgårdsmiljö.

Vidare finns fler planer på bostadsmöjligheter och dessutom det yttre underhållet av de större fastighetskomponenterna, som kommer innebära ett investeringsbehov av ca. 500 mkr över tio år.

## Hyresförhandlingar

Under höstens hyresförhandlingar avtalades om en hyresökning på 3,8 % för 2023. Ny hyra blir gällande fr.o.m. första februari 2023.

## 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 2022 utbetalats 229 204 kronor i förhandlingsersättning och 0 kronor för boinflytandefrågor.

## Underhåll bostadslägenheter

Periodiska underhållsåtgärder har utförts enligt plan. Det innebär att överenskomna underhållsintervall 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.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Fastigheter

Totalt antal lägenheter: 2003

Totalt antal lokaler: 91

#### ALUNDA

Antal lägenheter: 234

1 rok: 101

2 rok: 91

3 rok: 36

4 rok: 6

Antal lokaler: 2

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Adress</u>	<u>Färdigställande år</u>
Marma 1:41	Parkv.11, 13/Marmav.7	1968
Marma 1:42-43	Torpvägen 4	1971
Marma 1:66	Torpvägen 6	1983
Marma 1:67	Prästgårdsvägen 12	1988/1990/1993
Marma 1:68	Mellanvägen 2, 4, 6	1964
Marma 1:77	Villavägen 24-46	1973
Marma 3:18	Trädgårdsvägen 4	2003
Marma 15:1	Trädgårdsbäcken 1-28	2008

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

GIMO

Antal lägenheter: 478

1 rok: 100

2 rok: 240

3 rok: 105

4 rok: 31

Antal lokaler: 19

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Adress</u>	<u>Färdigställande år</u>
Gimo 8:78	Köpmang. 3/Torng.36, 38	1964-1966
Gimo 8:82	Köpmangatan 6	1966-1967
Gimo 8:83	Köpmang. 8/Långg.34, 47	1967
Gimo 8:86	Köpmangatan 10, 12, 14	1970
Gimo 8:87	Sågargatan 7, 9	1971
Gimo 8:88	Gimo torg	1980
Gimo 8:91	Vilhelm Haglunds väg 4	1989
Gimo 8:103	Vattentornet 1-3	1993
Gimo 11:28	Sågargatan 3, 5	1972
Gimo 11:96	Skäret 1-59	1978
Skäfthammar 10:2	Åkerigatan 3-7	1978
Skäfthammar 10:3	Folketshusgatan 4-6	1985/1990

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### HARGSHAMN

Antal lägenheter: 42

1 rok: 6

2 rok: 28

3 rok: 8

4 rok: 0

Antal lokaler: 1

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Adress</u>	<u>Färdigställande år</u>
Braxenbol 1:113	Gimovägen 8	1986
Hargshamn 2:27	Storvägen 1	1964
Hargshamn 2:84	Storvägen 3-5	1955
Hargshamn 2:135	Tallvägen 1-15	1993

### ÖREGRUND

Antal lägenheter: 168

1 rok: 33

2 rok: 99

3 rok: 26

4 rok: 10

Antal lokaler: 2

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Adress</u>	<u>Färdigställande år</u>
Öregrund 5:4	Jungmansgatan 25-36	1976



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Öregrund 54:13	Jungmansgatan 1-24	1974-1975
Öregrund 54:3	Matrosgatan 2-48	1977
Öregrund 68:12	Södra Långg.1/Tallparksv.1	1994
Öregrund 72:13	Smedjeg.11/Västerg.33	1964
Öregrund 73:1	Skolg.14-48/Smedjeg.10-56	1981
Öregrund 73:5	Västergatan 37	2003
Öregrund 194:1	Håkansson Gata 10, 12	1993

### ÖSTERBYBRUK

Antal lägenheter: 365

1 rok: 106

2 rok: 189

3 rok: 62

4 rok: 8

Antal lokaler: 26

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Adress</u>	<u>Färdigställande år</u>
Käbboda 3:9	Harviksvägen	
Käbboda 3:11	Harviksvägen 1-2	1968
Käbboda 3:12	Harviksvägen 3	1970
Käbboda 3:13	Dannemoravägen 13	1972
Käbboda 3:14	Dannemoravägen 15	1973/1993
Käbboda 3:15	Harviksvägen 6	1975

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Käbboda 3:16	Dannemoravägen 17	1976
Films-Österby 4:12	Ekgatan 9-11	1947
Films-Österby 4:23	Stråkvägen 3 A-B	1952
Films-Österby 4:32	Ekgatan 7	1947
Films-Österby 4:55	Parkvägen 11	1966/1993
Films-Österby 4:71	Ekbacksvägen 13-53	1982
Films-Österby 4:72	Parkvägen 7	1984/2005
Films-Österby 4:73	Parkvägen 9	1985
Films-Österby 7:12	Stråkvägen1/Filmvägen 4-6	1920/1990
Films-Österby 7:39	Mästersmeden 1-20	2014
Films-Österby 7:54	Stråkvägen 6	1949/1950
Österbybruk 1:140	Sporrbacksv. 28/Eknäsv. 12	1965
Österbybruk 1:141	Sporrbacksv. 26/Tångv. 4	1967
Österbybruk 1:92	Vallonvägen 3	1958
Österbybruk 1:94	Bertilsvägen 4-6	1954-57
Österbybruk 8:1	Dannemorav. 2-8/Vallonv. 1	1940/1963

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### ÖSTHAMMAR

Antal lägenheter: 558

1 rok: 156

2 rok: 241

3 rok: 122

4 rok: 38

Antal lokaler: 15

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Adress</u>	<u>Färdigställande år</u>
Gammelbyn 1:72	Bilsta Janssons gård	1983
Gammelbyn 4:197	Hantverksvägen 1	1990
Gammelbyn 4:256	Våra Gårdar	1976-77
Gammelbyn 4:262	Våra Gårdar	1977
Gammelbyn 57:2	Ulriksgatan 1-9	1969
Gammelbyn 57:3	Ulriksgatan 10-30	1972-73
Gammelbyn 69:3	Edsvägen 14	1993
Sandika 3:179	Kanikebolsgatan 9	1993
Östhammar 5:4	Sommaro 1-12	1993
Östhammar 14:2	Klackskärsg. 12-14/ Edsgatan 5/Slottsg. 17	1964
Östhammar 15:15	Engelbrektsgatan 13 A-B	1959
Östhammar 24:1	Klockargatan 2 A-L	1983
Östhammar 29:1	Stora Nygatan 14	
Östhammar 29:6	Stångörsgatan 26	2014

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Östhammar 29:7	Strandvägen 11	2012
Östhammar 29:8	Norra Tullportsgatan 19	2012
Östhammar 31:26	Norra Tullportsgatan 18	1991
Östhammar 32:1	Prästgatan 9-15	1982
Östhammar 58:8	Repslagargatan 3-16	1978
Östhammar 65:5	Albrektsgatan 14	1995

### GRÄSÖ

Antal lokaler:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Adress</u>	<u>Färdigställande år</u>
Gräsö 1:152	Gräsö skola	

### Obebyggd mark

<u>Ort</u>	<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Adress</u>
Alunda	Marma 3:14	Centrumvägen 10
Gimo	Gimo 8:81	Sågargatan 13-17
Gimo	Gimo 8:92	Långgatan 29, 51, 53
Gimo	Skäfthammar 12:22-27	Folketshusgatan
Öregrund	Öregrund 4:135	Västergatan
Österbybruk	Österbybruk 1:87	Gimogatan 13-19
Österbybruk	Käbboda 3:9	Harviksvägen 1
Östhammar	Gammelbyn 57:2	Ulriksgatan 7-9

## EKONOMI

### Ekonomi

#### Finansiell strategi och låneportfölj

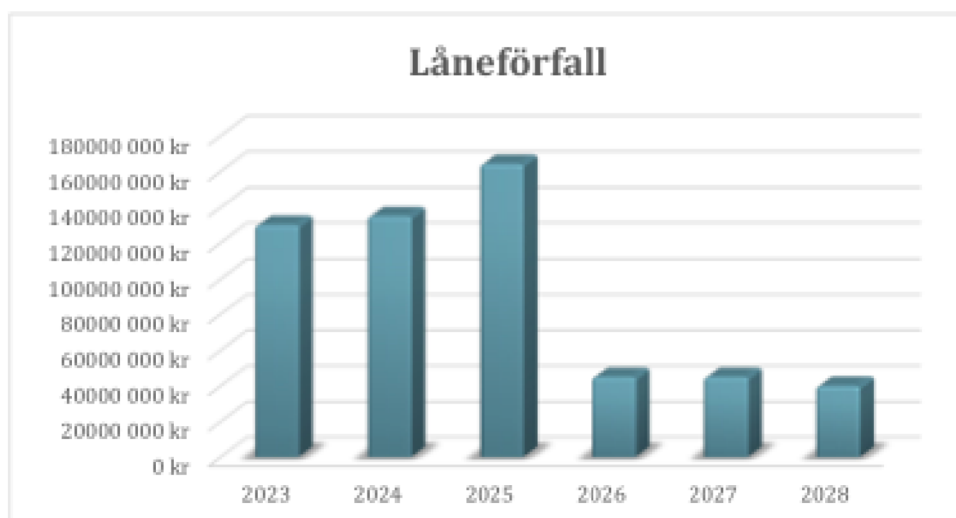
Det gynnsamma ränteläget som vi har kunnat utnyttja de senaste åren har börjat gå mot sitt slut. Den 28 april höjde även Riksbanken reporäntan för första gången sedan 2014. Anledningen till höjningen är den stigande inflationen som har stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet.

#### Finansiell strategi

Östhammarshems finansieringsverksamhet styrs genom den fastställda finanspolicyn. Under året har 115 mkr omsatts samt 20 mkr har nyupplånats. Den totala låneportföljen uppgår till 559 200 tkr och är placerad hos KommunInvest.

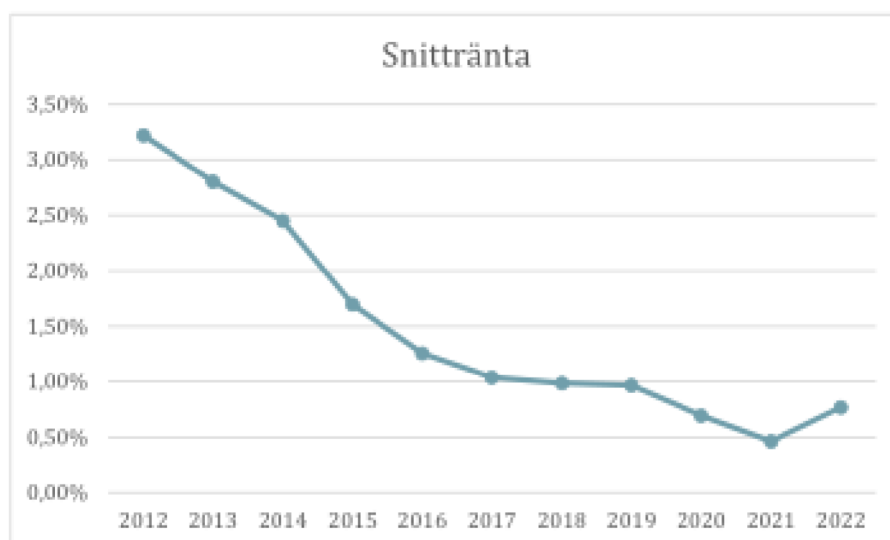
#### Snittränta, räntekostnader och låneförfall

Under de senaste åren har vi kunnat utnyttja det gynnsamma ränteläget och sänkt vår snittränta och därmed även våra räntekostnader. Dock har vi stora låneförfall de kommande åren och därmed kommer våra räntekostnader att påverkas i stor utsträckning av de ökade räntorna.

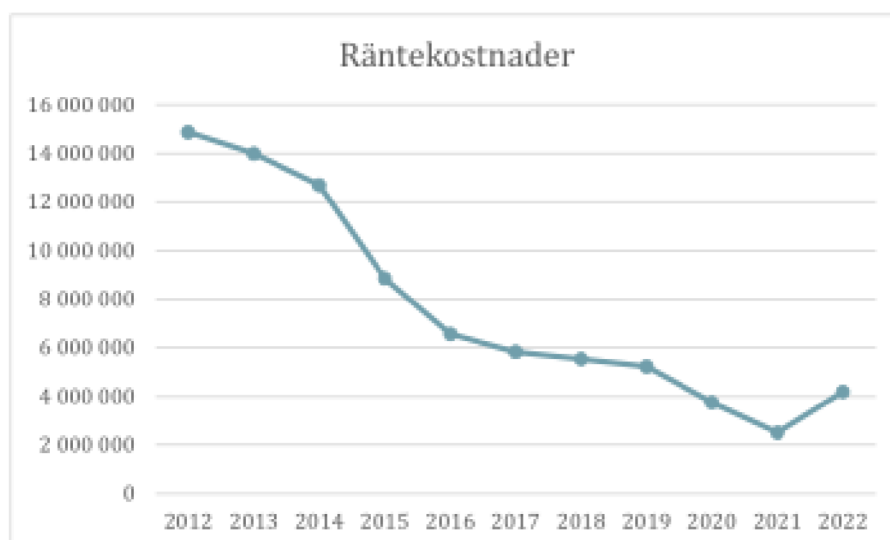


Snitträntan för 2022 var 0,77% (0,46%) medan snitträntan per den 31 december 2022 var 1,39% (0,46%).

## EKONOMI



Räntekostnaderna för låneportföljen uppgick till 4 198 tkr (2 505 tkr). Utöver räntan tillkommer en kostnad för borgensavgift till kommunen med 0,2% vilket i år motsvarade 1 078 tkr.



## EKONOMI

### Resultaträkning

Årets omsättning har ökat från föregående år med 4 402 tkr till 169 507 tkr.

Antalet outhyrda objekt medförde ett hyresbortfall på totalt 2 111 tkr (1 545 tkr).

Hyresbortfallet för bostäder är 0,7 %.

Förutom det direkta hyresbortfallet tillkommer hyresreduktioner på 418 tkr (206 tkr).

Rörelsens underhållskostnader har ökat från föregående år med 6 404 tkr (-924 tkr).

Räntekostnaderna har ökat från föregående år med 1 716 tkr (-1 246 tkr).

Den genomsnittliga skuldräntan har under året varit 0,77 % (0,46 %).

Avskrivningarna uppgår till 29 925 tkr (26 765 tkr).

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

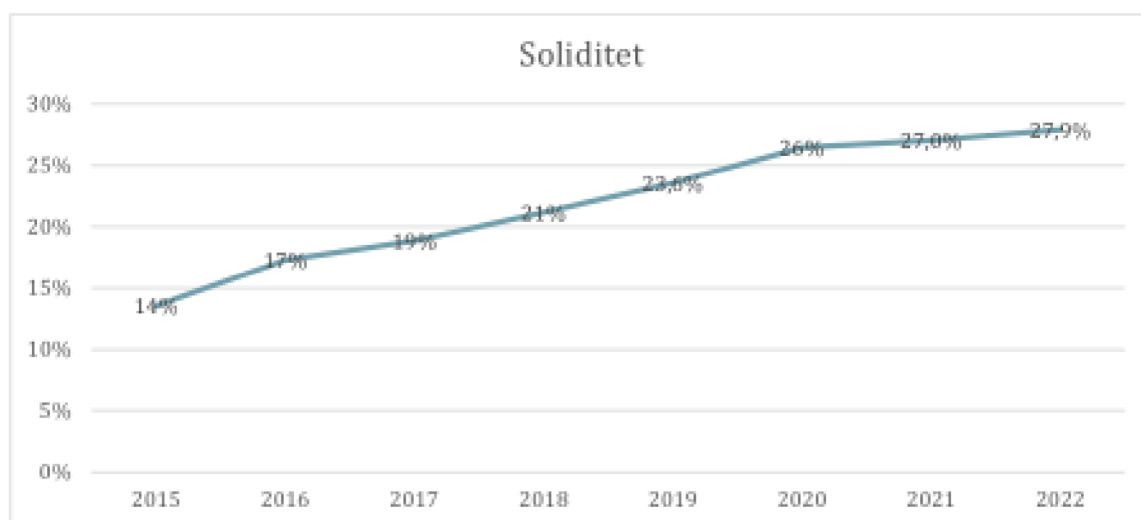
Det redovisade resultatet uppgår till 13 957 kr (16 732 kr).

### Balansräkning

Balansomslutningen har ökat från föregående år med 24 501 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	169 507	165 105	166 307	167 524
Resultat efter finansiella poster	18 120	28 239	38 990	15 842
Rörelsemarginal %	14	19	26	13
Avkastning eget kapital %	7	12	18	9
Balansomslutning	874 316	849 815	805 653	768 793
Soliditet %	28	27	26	24
Avkastning på totalt kapital %	3	4	5	3
Kassalikviditet %	6	13	21	2
Antal anställda	23	19	20	20

## EKONOMI



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



# RESULTATRÄKNING

## Resultaträkning

Tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Stiftelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	163 381	161 344
Rabatter/reduktioner	3	-418	- 206
Övriga intäkter	4	6 544	3 967
		<b>169 507</b>	<b>165 105</b>
<b>Stiftelsens kostnader</b>			
Direkta kostnader underhåll	5	- 32 121	- 25 717
Direkta kostnader drift	6	- 52 497	- 51 618
Direkta kostnader fastighetsavgift		- 1 642	- 1 617
Övriga externa kostnader	7, 8, 9, 10	- 11 523	- 11 637
Personalkostnader	11	- 18 493	- 15 972
Av- och nedskrivningar		- 29 925	- 26 765
Övriga rörelsekostnader		- 79	0
		<b>- 146 280</b>	<b>- 133 326</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>23 227</b>	<b>31 779</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning aktier och andelar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233	84
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	- 5 342	- 3 626
		<b>- 5 107</b>	<b>- 3 540</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18 120</b>	<b>28 239</b>
Bokslutsdispositioner	13	- 443	- 6 540
<b>Resultat före skatt</b>		<b>17 677</b>	<b>21 699</b>
Skatt	14	- 3 721	- 4 967
<b>Årets resultat</b>		<b>13 957</b>	<b>16 732</b>

## BALANSRÄKNING

## Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>  Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	15	743 415	647 075
Mark	16	25 028	21 028
Markanläggningar	17	75 014	72 451
Maskiner, inventarier och fordon	18	2 843	4 132
Pågående byggnadsproduktion	19	11 885	79 401
		<b>858 185</b>	<b>824 087</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	20	330	304
		<b>330</b>	<b>304</b>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<b>858 515</b>	<b>824 391</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		487	1 511
Kundfordringar		1 295	701
Skattefordringar		3 404	
Övriga fordringar		463	1 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 819	993
		<b>7 467</b>	<b>4 463</b>
Kassa och bank		8 334	20 961
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<b>15 801</b>	<b>25 424</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>874 316</b>	<b>849 815</b>

## BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		4 306	4 306
Reservfond		17 500	17 500
		<b>21 806</b>	<b>21 806</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat kapital		181 277	164 544
Årets resultat		13 957	16 732
		<b>195 234</b>	<b>181 276</b>
<i>Summa eget kapital</i>			
		<b>217 040</b>	<b>203 082</b>
Obeskattade reserver	23	34 070	33 627
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	24	30 203	29 214
<b>Summa avsättningar</b>		<b>30 203</b>	<b>29 214</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	25, 26	320 000	389 195
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>320 000</b>	<b>389 195</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26	239 200	150 005
Leverantörsskulder		14 294	21 350
Aktuella skatteskulder		0	1 149
Övriga skulder		535	635
Förskottsbetalad hyra		10 637	10 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	8 339	11 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>273 005</b>	<b>194 697</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>874 316</b>	<b>849 815</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat före finansiella poster		23 228	31 779
Avskrivningar och rearesultat		29 382	26 514
Erhållen ränta		235	86
Erlagd ränta		- 5 342	- 3 626
Betald inkomstskatt		- 2 732	- 4 201
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		430	- 1 515
Förändring av kortfristiga fordringar		- 3 271	- 1 886
Förändring av leverantörsskulder		- 7 056	8 443
Förändring av kortfristiga skulder		- 3 996	4 293
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>30 879</i>	<i>59 887</i>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 65 380	- 72 929
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 874	2 586
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>- 63 506</i>	<i>- 70 343</i>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		20 000	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>20 000</i>	<i>0</i>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>- 12 627</b>	<b>- 10 456</b>
Likvida medel vid årets början		20 961	31 417
Likvida medel vid årets slut		8 334	20 961

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Grundfond	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 306	17 500	164 544	186 350
<b>Årets resultat</b>			<b>16 732</b>	<b>16 732</b>
Utgående eget kapital 2021-12-31	4 306	17 500	181 277	203 082
<b>Årets resultat</b>			<b>13 957</b>	<b>13 957</b>
Utgående eget kapital 2022-12-31	4 306	17 500	195 234	217 040

# NOTER

## Noter

### Tkr

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Bilimänna 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, utrangeras 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 tillgång minskat i värde, 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 överförts och Stiftelsen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna 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 räkenskapsår 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 lagstads. 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

<b>Not 2 Hyresintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Hyresintäkter, brutto</b>		
Bostäder*	116 524	120 672
Lokaler*	46 810	40 065
Garage	1 663	1 621
Motorvärmare	494	531
	<b>165 491</b>	<b>162 889</b>
<b>Hyresbortfall, brutto</b>		
Bostäder	- 801	- 622
Lokaler	- 954	- 653
Garage	- 160	- 175
Motorvärmare	- 195	- 95
	<b>- 2 111</b>	<b>- 1 545</b>
<b>Hyresbortfall i %</b>		
Bostäder	0	0
Lokaler	- 2	- 2
Garage	- 10	- 11
Motorvärmare	- 40	- 18
<b>Endel hyresbortfall</b>	<b>- 1</b>	<b>- 1</b>
<b>Hyresintäkter, netto</b>		
Bostäder	115 724	120 050
Lokaler	45 856	39 412
Garage	1 503	1 447
Motorvärmare	298	435
	<b>163 381</b>	<b>161 344</b>
*Vissa omklassificeringar har skett under 2021.		
<b>Not 3 Rabatter/Hyresreduktioner</b>		
Hyresreduktioner	- 418	- 206
<b>Not 4 Övriga intäkter</b>		
Ersättning från hyresgäster	437	960
Försäljning el till laddplatser	402	240
Försäljning värme och vatten	739	139
Övriga intäkter	4 967	2 376
	<b>6 544</b>	<b>3 967</b>



## NOTER

	2022	2021
<b>Not 5 Underhållskostnader</b>		
Planerat underhåll	- 11 226	- 6 215
Löpande underhåll/repARATIONER	- 20 895	- 19 502
	<b>- 32 121</b>	<b>- 25 717</b>
<b>Not 6 Driftkostnader</b>		
Tillval, lägenhet	- 13	- 0
Material och köpta tjänster, fastighetstjänster	- 13 230	- 13 936
Vattenanvändning	- 8 405	- 7 984
Elanvändning	- 5 525	- 5 083
Elanvändning, outhyrda lägenheter	- 33	- 30
Uppvärmning	- 15 251	- 15 138
Sophantering	- 6 273	- 5 557
Sotning, QVK, OKK	- 277	- 190
Försäkringar m.m.	- 3 490	- 3 701
	<b>- 52 497</b>	<b>- 51 618</b>
<b>Not 7 Operationella leasingavtal</b>		
<i>Leasingavtal där Stiftelsen är leasegivare</i>		
Lokaler inom ett år	48 084	44 141
Lokaler senare än ett år men inom fem år	100 427	117 737
Lokaler senare än fem år	112 617	121 879
	<b>261 128</b>	<b>283 757</b>
<i>Leasingavtal där Stiftelsen är leasetagare</i>		
Bilar, Scanner, kaffemaskin, kopiator och frankeringsmaskin		
Kostnadsförda leasingavtal	351	189
<b>Not 8 Hyresavtal avseende bostäder</b>		
<i>Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tills vidare 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.</i>		
Antal kontrakt, bostäder	1 664	1 658
Kontraktsvärde, årshyra	116 535	116 074
Antal kontrakt garage och p-platser	593	583
Kontraktsvärde, årshyra	1 829	1 804

## NOTER

### Not 9 Örvode 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.

	2022	2021
<b>E &amp; Y</b>		
Revisionsuppdrag	- 374	- 415

### Not 10 Övriga externa kostnader

Transportmedel, driftkostnader	- 1 228	- 972
Lokalhyror	- 1 554	- 1 489
Marknadsföring	- 483	- 250
Styrelse och revision	- 505	- 527
Hysesförluster	- 441	- 152
Fakturaförluster	0	- 9
Övriga adm. Kostnader	- 7 083	- 8 009
Medel till hyresgästföreningen	- 229	- 229
	<b>- 11 523</b>	<b>- 11 637</b>

### Not 11 Örställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

Kvinnor	9	7
Män	14	12

#### Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 231	1 102
Övriga anställda	10 088	8 609

#### Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	93	85
Personalkostnader för övriga anställda	780	592
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 654	3 210
	<b>4 527</b>	<b>3 887</b>

#### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>15 846</b>	<b>13 598</b>
--	---------------	---------------

## NOTER

### Övriga vederlag

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.

	2022	2021
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	41 %	41 %
Andel män i styrelsen	59 %	59 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	36 %	36 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	64 %	64 %

### Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Övriga räntekostnader	- 40	- 40
Räntor på fastighets- och underhållslån	- 4 207	- 2 505
Borgensavgift	- 1 078	- 1 078
Kostnadsränta för skatter och avgifter	- 11	0
Dröjsmålsräntor till leverantörer	- 6	- 3
	<b>- 5 342</b>	<b>- 3 626</b>

### Not 13 Bokslutsdispositioner

Avsättning till periodiseringsfond	- 443	- 6 540
------------------------------------	-------	---------

### Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

#### Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	- 2 688	- 4 201
Förändringar av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	- 989	- 767
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>- 3 721</b>	<b>- 4 967</b>

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Redovisat resultat före skatt</b>		16 645		21 699
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	- 3 429	20,6	- 4 470
Ej avdragsgilla kostnader	8,5	- 141	8,5	- 384
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,2	- 35	0,2	- 28
Skatt avseende fastighetsförsäljning			1,9	- 85
Intäkter som ej ingår i redovisat resultat	0,43	- 72		
		<b>- 3 721</b>		<b>- 4 967</b>

## NOTER

	2022	2021
<b>Not 15 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	978 577	950 641
Inköp	118 572	29 953
Försäljning/utrangeringar	- 600	- 2 017
Korrigeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 096 549</b>	<b>978 577</b>
Uppskrivning av fastigheter	68 272	68 272
Nedskrivning av fastigheter	- 62 219	- 62 219
<b>Netto uppskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>6 053</b>	<b>6 053</b>
<b>Netto anskaffningsvärde</b>	<b>1 102 602</b>	<b>984 630</b>
Ingående avskrivningar	- 337 555	- 318 482
Försäljning/utrangeringar	521	266
Årets avskrivningar	- 22 154	- 19 339
Korrigeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 359 187</b>	<b>-337 555</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>743 415</b>	<b>647 075</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	843 457	740 554
Verkligt värde	1 852 300	1 852 300
Taxeringsvärde byggnader	710 616	585 738

Den externa marknadsvärderingen gjordes under året 2020.

## NOTER

	2022	2021
<b>Not 16 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 028	21 597
Inköp	4 000	
Försäljning/utrangeringar	0	- 569
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 028</b>	<b>21 028</b>
<b>Netto anskaffningsvärde</b>	<b>25 028</b>	<b>21 028</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 028</b>	<b>21 028</b>
<b>Not 17 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	134 210	132 793
Inköp	9 631	1 417
Försäljning/utrangeringar	0	0
Erhållna bidrag	- 472	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 369</b>	<b>134 210</b>
<b>Netto ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 369</b>	<b>132 794</b>
Ingående avskrivningar	- 61 758	- 55 418
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	- 6 596	- 6 340
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 68 355</b>	<b>- 61 758</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 014</b>	<b>72 451</b>
<b>Not 18 Maskiner, inventarier och fordon</b>		
Ingående anskaffningsvärden	8 541	5 933
Inköp	425	2 608
Försäljningar/utrangeringar	- 1 274	0
Erhållna bidrag	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 692</b>	<b>8 541</b>
<b>Netto anskaffningsvärde</b>	<b>7 692</b>	<b>8 541</b>

## NOTER

	2022	2021
Ingående avskrivningar	- 4 410	- 3 323
Försäljningar/utrangeringar	735	0
Årets avskrivningar	- 1 175	- 1 086
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 4 850</b>	<b>- 4 409</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 843</b>	<b>4 132</b>
<b>Not 19 Pågående byggnadsproduktion</b>		
Ingående nedlagda kostnader	79 401	32 950
Under året nedlagda kostnader	67 204	82 518
Under året genomförda omfördelningar	- 131 273	- 36 067
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>11 885</b>	<b>79 401</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 885</b>	<b>79 401</b>
<b>Not 20 Æktier och andelar</b>		
Rockneby Vindkraftverk 4/32 andelar i verk nr 4	10	10
Husbyggnadsvaror (HBV) 1 andel	40	40
Innestående medel i HBV	280	254
	<b>330</b>	<b>304</b>
<b>Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda försäkringspremier	995	806
Övriga förutbetalda kostnader	823	187
	<b>1 819</b>	<b>993</b>
<b>Not 22 Disposition av vinst eller förlust</b>		
<b>Förslag till vinstdisposition:</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	181 277	164 545
Årets vinst	13 957	16 732
	<b>195 234</b>	<b>181 276</b>
Disponeras så att i ny räkning överföres	<b>195 234</b>	<b>181 276</b>

## NOTER

	2022	2021	
<b>Not 23 Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond 2017	5 500	5 500	
Periodiseringsfond 2018	3 640	3 640	
Periodiseringsfond 2019	3 050	3 050	
Periodiseringsfond 2020	9 050	9 050	
Periodiseringsfond 2021	6 540	6 540	
Periodiseringsfond 2022	6 290		
	<b>34 070</b>	<b>33 627</b>	
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	168	135	
<b>Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader</b>			
<b>2022-12-31</b>			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
	0	- 30 203	- 30 203
	0	- 30 203	- 30 203
<b>2021-12-31</b>			
Temporära skillnader	0	- 29 214	- 29 214
	0	- 29 214	- 29 214
<b>Förändring av uppskjuten skatt</b>			
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid Årets utgång
Temporära skillnader hänförlig till skattemässiga avskrivningar på byggnader	29 214	989	30 203
<b>Not 25 Långfristiga skulder</b>			
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>			
Skulder till kreditinstitut	0	0	

## NOTER

	2022	2021
<b>Not 26 Skulder som avser flera poster</b>		
Företagets banklån om 559 200 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	320 000	389 195
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	239 200	150 005

### Not 27 Checkräkningskredit

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

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

### Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	126	106
Upplupna semesterlöner	1 548	1 430
Upplupna pensionskostnader	536	289
Upplupna sociala avgifter	282	271
Upplupna räntekostnader	1 059	318
Övriga upplupna kostnader	4 785	8 942
	<b>8 337</b>	<b>11 355</b>

### Not 29 Eventualförpliktelser

Fastigo	191	165
---------	-----	-----

### Not 30 Ställda säkerheter

Saknas.

### Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.



## UNDERSKRIFTER

### Underskrifter

Gimo 2023-

Fabian Sjöberg  
Ordförande

Margareta Widén-Berggren  
Vice Ordförande

Tomas Bendiksen

Lars O Holmgren

Ylva Lundin

Paul Sandberg

Sabina Ståhl

**Vår revisionsberättelse har lämnats av**

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

Anne Fridlund  
Förtroendemannarevisor

Gunnar Rydvall  
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](http://www.osthammarshem.se)



*Lars Holmgren*

Lars Holmgren  
E-mail: lars.o.holmgren.politik@osthammar.se  
Role: Ledamot  
Verified by Mobile BankID  
2023-03-27 13:43 CEST

*Ylva Lundin*

Ylva Lundin  
E-mail: ylva.lundin.politik@osthammar.se  
Verified by Mobile BankID  
2023-03-27 13:43 CEST

*Sabina Ståhl*

Sabina Ståhl  
E-mail: sabina.stal.politik@osthammar.se  
Role: Styrelse ledamot  
Verified by Mobile BankID  
2023-03-27 13:44 CEST

*Fabian Sjöberg*

Fabian Sjöberg  
E-mail: fabian.sjoberg.politik@osthammar.se  
Role: Ordförande  
Verified by Mobile BankID  
2023-03-27 14:28 CEST

*Margareta Vidén Berggren*

Margareta Vidén Berggren  
E-mail: margareta.widen-berggren@osthammar.se  
Role: vice ordförande  
Verified by Mobile BankID  
2023-03-27 15:03 CEST

*Paul Sandberg*

Paul Sandberg  
E-mail: paul.sandberg49@gmail.com  
Role: ledamot  
Verified by Mobile BankID  
2023-03-27 15:37 CEST

*Anne Fridlund*

Anne Fridlund  
E-mail: fridlundskan@hotmail.com  
Verified by Mobile BankID  
2023-03-29 07:38 CEST

*Tomas Bendiksen*

Tomas Bendiksen  
E-mail: tomas.bendiksen@sandvik.com  
Role: Ledamot  
Verified by Mobile BankID  
2023-03-31 09:37 CEST

*Oskar Wall*

Oskar Wall  
E-mail: oskar.wall@se.ey.com  
Role: Auktoriserad revisor  
Verified by Mobile BankID  
2023-03-31 10:42 CEST

*Gunnar Rydvall*

Gunnar Rydvall  
E-mail: gunnar.rydvall@telia.com  
Verified by Mobile BankID  
2023-03-31 13:49 CEST