



Årsredovisning

Östhammarshem 2023



Organisationsnummer 814400-3111



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

VD har ordet _____	1
Vad som hände under 2023 _____	5
Byte av värmesystem - Fjället _____	6
Förvaltningsberättelse _____	7
Ekonomi _____	21
Resultaträkning _____	25
Balansräkning _____	26
Kassaflödesanalys _____	28
Noter _____	29
Underskrifter _____	41
Kontaktinformation _____	42
Företagsinformation _____	42

VD har ordet

2023, nytt år och ny styrelse.

1 januari 2023 tillträdde vår nya styrelse, utifrån kommunens valresultat och mandatfördelning. Vi välkomnade en ny ordförande och nya ledamöter i början av året med en träff i fina Gimo Herrgård, där alla informerades om stiftelseförvaltning och styrelsens ansvar genom verkställande beslut som jag ansvarar för.

Vårt första år tillsammans, styrelsen och jag/Östhammarshem, har varit öppnande och utvecklande med nya tankar, förslag och riktningar.

Bland annat har vi skapat en aktualiserad ny Affärsplan och vi har tagit fram riktlinjer för trångboddhet. Ökad syn på säkerhet, trygghet och områdesstatus genom nya mötesagendor och strukturer. Vi har skapat 6 finansiella mål och 9 verksamhetsmål att mäta emot. Mycket drivande och givande!

Vi startade året med en svår satt budget där osäkerheten till inflationsutvecklingen, ränteutvecklingen och priser i energimarknaden präglade siffrorna. Vi inledde med att skapa nya rutiner i kostnadskontrollerna och bli tydligare internt och externt att det är noggranna prioriteringar som fick och får råda. Som alltid, så gäller det att spana på omvärlden och förutsätta dess "rörelser" för att hänga med och kunna ligga steget före i prognoser mot budget etc.

Jag vill påstå att vår organisation är jätteduktig på att hantera förändringar och nya förutsättningar. Det har visat sig under 2023, att vi vände minus-budget till plus-resultat på ett förträffligt gott sätt. Detta gjordes tillsammans!

Dock ändå utan att ta bort för mycket ur de viktiga kundnyttiga insatserna. Att våra fastigheter behöver omsorg och åtgärder i underhåll och reparationer är vårt dagliga arbete att sköta men vi får inte glömma de mjukare värdena, som att finnas nära våra hyresgäster och ordna miljöer som känns både trygga, säkra och fina. Det vill vi inte ge avkall på men att smart kunna planera och prioritera dem och således klara både budget och finansieringar.

2023 var även ett händelserikt år för Östhammarshem.

I slutet av 2022 fick vi resultatet av det årets NKI-undersökning. Nöjd Kund Index, vår hyresgästenkät.

Utifrån den kunde vi spegla våra hyresgästers tankar och synpunkter och kunna lyssna till dem och följa dem. En önskan från hyresgästerna var och är att vi finns kvar med vår breda service och snabbhet i akuta åtgärder. Något vi tagit i beaktande och genomförde under 2023 en ny organisationsriktning. Ett stärkt medarbetar-team är viktigt för oss och för våra kunder. Under våren 2023 anslöt David Nyman till vårt team.

David är vår kommunikatör och kundmottagare och har utvecklats stort under året i den rollen och är idag vår trygga klippa i inledande kundkontakter och även i fler interna arbeten. Vi har även sett vikten i att ha HR/personalstöd i företaget, då vi blivit fler anställda.

VD HAR ORDET

Tidigare har detta stöd konsulterats när behov uppstått men stödjande och coachande behov kommer alltid att finnas i en organisations alla delar och nivåer. Från 2024 finns denna resurs och medarbetare i vår organisation för att stärka verksamheten och kommande utmaningar i att följa omvärldens förändringar.

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 och i, hos medarbetare och omgivning.

Arbetsglöd och arbetsglädje.

Utveckling av fastighetsbeståndet

Under 2023 fick vi ny hyresgäst i en ombyggd lokal till bostad i Österbybruk.

Att kunna inventera utrymmen så är något vi kommer fortsätta göra för att smart kunna skapa nya bostäder.

Fastigheten Albrektsgatan 14, i Östhammar, har under året fortsatt genomgått en renovering invändigt. Detta för att möta behovet av LSS-bostäder, samt nya Trygghetsbostäder för våra 70 + i bostadskö. Detta arbete tar vi med oss in i 2024.

2023 bestod i två stora projektinledningar i och med förvärvet av Gräsö Skola.

Detaljplanen där har ändrats och vi har samarbetat med Lantmäteriet i en fastighetsbestämning. Även projekteringen av anbudsunderlagen för Alunda Vårdcentral och Folk tandvård ihop med Region Uppsala. Dessa arbeten tar vi med oss in i 2024.

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.

Vi har även kartlagt strukturen i organisationen och på så sätt kunna följa en kompetensförsörjning.

Det vill säga att vi även fått strukturera oss efter de resurser vi inte haft men nu tar in. Vi täcker upp och in och blir mindre sårbara. En ständig utveckling att följa för alla företag i en allt mer digital och innovativ omvärld.

Teknik- och miljöinsatser

Vi fortsätter våra energibesparande arbetsinsatser och utredningar.

Vi har bland annat blivit klara med en konvertering från direktverkande el till bergvärme i kvarteret Fjället i Öregrund. Där cirka 60 hyresgäster nu har varmhya i stället för den mer osäkra kallhyran i den privata ekonomiplaneringen. I samband med denna konvertering lades det till några delar av kundnytta i projektet, som att skapa en extra uteplats i och med insättandet av balkong/altandörrar på baksidorna av byggnaderna.

Vi kompletterade dessutom med en extra isoler-fönsterruta och med detta så gynnades inomhusklimatets komfort och även energibesparande.

Ett lyckat arbete med fönstren skapade en grund och plan för samma åtgärder i fler delar av vårt bestånd. Win/win-lösning, för hyresgäst och hyresvärd. Detta fortsätter vi med in i 2024.

VD HAR ORDET

Organisation av miljöarbetet

Vi stärker upp en bredd av de aktiva insatserna i våra arbetsmiljöarbeten.

Det är som bekant ändock gemene man och kvinnas ansvar, hela teamets, att skapa varandras fina förutsättningar för en god och frisk arbetsmiljö. Arbeten som vi alla arbetat med under året och genomgått några interna utbildningar på annan ort, för att stärka de delarna av personlig utveckling. Jag, som ytterst ansvarig med delegerade arbetsmiljöansvar, vill ju få en samsyn av detta i hela organisationen. Att ha medarbetare som mår bra och att ha fastigheter som mår bra och att ha hyresgäster som mår bra, är mitt mål, företagets mål och alla i teamets mål.

Vår interna Klimatgrupp arbetar aktivt vidare med innovativa lösningar och skapar förutsättningar för oss att öka andelen Gröna Lån i vår låneportfölj när vi omsätter lån. 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 "energispansare" 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".

Det ekonomiska läget

År 2023 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 har under året fortsatt öka, med anledning av att de rörliga lånen följt ränteutvecklingen och de som omsätts gör det till en högre ränta.

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.

VD HAR ORDET

Ödmjuk tacksamhet

Krig, el, räntor och inflation har fortsatt vägt tungt i nyhetsflödena under 2023 men även den ökade brottsligheten genom skjutningar och sprängningar. Sverige kommer med i Nato och därmed en ökad beredskapskänedom och säkerhetsarbeten i det. Skyddsrummen fortsätter hållas under lupp och kontroll och förebyggande arbeten fortgår. 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 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.

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.

Sist men inte minst – alla fina medarbetare – guld värda! Som med oavbrutet intresse får allting att fungera inför, kring och i boende, 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 2023 års nya lärdomar och vi kommer lära mycket nytt även i det nya året.

Var rädd om Er!



Januari 2024

Jessica Eliardsson

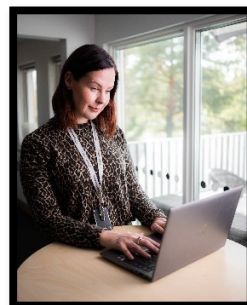
VD Östhammarshem

VAD SOM HÄNDE UNDER 2023

Vad som hände under 2023

Tog kontroll över otillåtna andrahandsuthyrningar!

Östhammarshem genomlyste hela sitt bestånd för att finna lägenheter som hyrs ut otillåtet i andra hand. Genomlysningen, med tillhörande arbete, uppdagade 7 lägenheter som sades upp. I slutdialoger ledde det till 3 slutgiltiga uppsägningar.

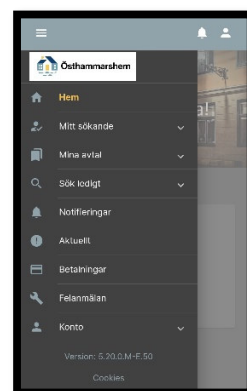


Områdesdagar

Våren startade i Gimo, Gimo torg specifikt. Till hösten besöktes Våra Gårdar i Östhammar. Majoritet av kontorsmedarbetarna följde med bovärdar och miljövärd ut i områdena för att bistå med åtgärder i utemiljön, så som planteringar, beskärningar och allmän städning. Hyresgästerna bjöds in, att hjälpa till samt komma ut och fika lite med oss. Konceptet fortsätter in i 2024.

Mina Sidor uppgraderades!

Under våren genomfördes ett större projekt med att flytta över vårt uthyrningssystem in i befintligt fastighetssystem. Överflyttningen genererade en mer automatiserad uthyrningsprocess, tydligare process ut mot sökanden och en mer omfattande plattform för "Mina Sidor". Nya "Mina Sidor" samlar alla kunder, både sökande och hyresgäster, under samma inloggning och plattform, där man följer samtliga sina ärenden – vare sig det gäller lägenhetsuthyrningen eller felanmälan.



Återtagande av bostäder till allmän uthyrning

Östhammarshem och Östhammars kommun har enats om att Östhammarshem återtar ett antal blockhyrda bostäder, för att hyra ut som 65+ boende. Under 2023 genererades 4 lägenheter på Åkerigatan och under 2024 kommer vidare lägenheter på nämnda adress bli aktuella.

BYTE AV VÄRMESYSTEM - FJÄLLET

Byte av värmesystem - Fjället

Nu hade turen äntligen kommit till området Fjället i Öregrund. Längre har de boende i området väntat på att Östhammarshem skulle konvertera kallhyra (direktverkande eluppvärmning) till varmhyra (vattenburen bergvärme) och 2023 skedde det!



Området Fjället består av Jungmansgatan 1-36 samt Matrosгатan 2-48. Här finns lägenheter i storlekarna 1 rok och kök upp till 4 rok och lägenheterna hyrs ut med kallhyra. Det har gjort att det varit en varierande boendekostnad för hyresgästen samt stundvis en ganska hög sådan beroende på hur elpriset sett ut.



Med förhöjd boendekomfort för hyresgästerna i åtanke genomfördes ett byte av värmesystem, från direktverkande eluppvärmning till vattenburen bergvärme. I samband med denna större åtgärd beslutades att även energieffektivisera fönstren, med en isolerruta med mindre kallras. Vidare uppdaterades elen med nya jordade uttag, ny fast belysning samt ny el-central i samtliga lägenheter. I köken har nya köksfläktar installerats och tvåvåningshusen i området får altandörr monterat, som leder ut till nya uteplatser på baksidan. Arbetet har genererat fyra nya undercentraler, för

att inrymma bergvärmen, och på dessa fyra undercentraler är försedda med solceller på taken.

Uppvärmningen kommer nu att betalas via hyran och inte som tidigare till elbolaget. Den del av hyran som debiteras för vattnet kommer att lyftas bort för att i stället debiteras separat efter hyresgästens egen förbrukning. På detta vis blir det mer rättvist samtidigt som incitament skapas att hushålla med vattnet.

Arbetet fortlöpte bättre än vi hade förutspått, vilket även bekräftades när ansvariga inom projektet besökte området för korvgrillning och fika. Det har varit ett omfattande projekt, där upphandlade entreprenörer visat stor respekt gentemot våra hyresgäster i samband med arbetet som stort men inne i lägenheterna i synnerhet.



Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Stiftelsen Östhammarshem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 affärslägenheter och kollektiva anordningar. Stiftelsen har sitt säte i Gimo.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 drifstattes 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 2023 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.

Strategisk risk

Risker i anslutning till affärsomgivningen

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

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

Lokala marknads- och kundrisker

Vikten av öppenhet och samarbete med vår kommun.

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

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

Konkurrenssituations- och prisrisk

Östhammarshem har ett 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållande

Företaget drivs i form av Stiftelse.

Styrelse

Företaget är stiftat av Östhammars kommun och kommunfullmäktige har utsett följande ledamöter för perioden 2023-2026.

Ordinarie ledamöter

Fabian Sjöberg, ordf. (M)

Margareta Widén-Berggren, vice ordf. (S)

Ylva Lundin (SD)

Tomas Bendiksen (S)

Lars O Holmgren (BOA)

Paul Sandberg (S)

Sabina Ståhl (KD)

Suppleanter

Pernilla Grahn (V)

Erik Helén (KD)

Kristina Karl-Eriksdotter (BOA)

Jessica Kumlin (M)

Måns Lorichs (SD)

Stefan Reilander (C)

Camilla Strandman (C)

Revisorer

2023 års räkenskaper och förvaltning granskas av auktoriserad revisor Oskar Wall, Ernst & Young AB, samt av kommunfullmäktige utsedda förtroendemannarevisorer Gunnar Rydvall och Ingemar Eriksson.

Verkställande direktör

Jessica Eliardsson

☒ Anslutning

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Kapitalhantering

Under året har 130 miljoner kronor av lånestocken omsatts.

Investeringar

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.

I Alunda pågår projektering av ett nytt vårdcentrum i samarbete med regionen.

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 4,9 % för 2024. Ny hyra blir gällande fr.o.m. första februari 2024.

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 2023 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.



Uthyrningen

Totalt antal sökande

6 808

Var av 10 % är aktiva sökande

Total inflyttning

220

Ink. interna och externa

Uthyrningsgrad

100 %

Avrundat till närmsta heltal





**Antal lägenheter till
förstagångshyresgäster**

34 st

Ålder 19-25 år

**Antal seniora
lägenheter**

163 st

Ink. 55+, 65+ samt 70+

Per 2024 höjs lägsta ålder för en seniorbostad till 65+



ALUNDA

Antal lägenheter: 234

1 rok: 101

2 rok: 91

3 rok: 36

4 rok: 6

Antal lokaler: 2

Fastighetsbeteckning	Adress	Färdigställande år
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



Gimo

Antal lägenheter: 478

1 rok: 100

2 rok: 240

3 rok: 105

4 rok: 31

Antal lokaler: 19

Fastighetsbeteckning	Adress	Färdigställande år
Gimo 8:78	Köpmang. 3/Torng.36-38	1964-1966
Gimo 8:82	Köpmangatan 6	1966-1967
Gimo 8:83	Köpmang. 8/Långgatan 34	1967/2018
Gimo 8:86	Köpmangatan 10-14	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



Hargshamn

Antal lägenheter: 42

1 rok: 6

2 rok: 28

3 rok: 8

4 rok: 0

Antal lokaler: 1

Fastighetsbeteckning

Braxenbol 1:113

Hargshamn 2:27

Hargshamn 2:84

Hargshamn 2:135

Adress

Gimovägen 8

Storvägen 1

Storvägen 3-5

Tallvägen 1-15

Färdigställande år

1986

1964

1955

1993



Öregrund

Antal lägenheter: 168

1 rok: 33

2 rok: 99

3 rok: 26

4 rok: 10

Antal lokaler: 2

Fastighetsbeteckning

Adress

Färdigställande år

Öregrund 54:13

Jungmansgatan 1-24

1974-1975

Öregrund 5:4

Jungmansgatan 25-36

1976

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

Håkanssons Gata 10-12

1993



Österbybruk

Antal lägenheter: 366

1 rok: 106

2 rok: 190

3 rok: 62

4 rok: 8

Antal lokaler: 26

Fastighetsbeteckning	Adress	Färdigställande år
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
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	Eckbacksvägen 13-53	1982
Films-Österby 4:72	Parkvägen 7	1984/2005
Films-Österby 4:73	Parkvägen 9	1985
Films-Österby 7:12	Stråkv. 1/Filmv. 4-6	1920/1990
Films-Österby 7:39	Mästersmeden 1-20	2014
Films-Österby 7:54	Stråkvägen 6	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	1954-1957
Österbybruk 8:1	Dannemorav. 2-8/Vallonv. 1	1940/1963

Östhammar

Antal lägenheter: 558

1 rok: 156

2 rok: 241

3 rok: 122

4 rok: 38

Antal lokaler: 15

Fastighetsbeteckning	Adress	Färdigställande år
Gammelbyn 1:72	Bilsta-Janssons gård 1-20	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	Sommarro 1-12	1993
Östhammar 14:2	Klackskärsg. 12-14/ Slottsg. 17/Edsg. 5	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	Stångörögatan 26	
Östhammar 29:7	Strandvägen 11	2012
Östhammar 29:8	Norra Tullportsgatan 19	2012
Östhammar 31:26	Norra Tullportsgatan 18	1991
Östhammar 58:8	Repslagargatan 3-16	1978
Östhammar 32:1	Prästgatan 9-15	1982
Östhammar 65:5	Albrektsgatan 14	1995

Gräsö

Fastighetsbeteckning

Gräsö 1:152

Adress

Gräsö skola

Färdigställande år

Obebyggd mark

Fastighetsbeteckning

Marma 3:14

Gimo 8:81

Gimo 8:92

Skäfthammar 12:22-27

Öregrund 4:135

Österbybruk 1:87

Käbboda 3:9

Gammelbyn 57:2

Adress

Centrumvägen 10

Sågargatan 13-17

Långgatan 29, 51, 53

Folketshusgatan

Västergatan

Gimogatan 13-19

Harviksvägen 1

Ulrikskatan 7-9

Ort

Alunda

Gimo

Gimo

Gimo

Öregrund

Österbybruk

Österbybruk

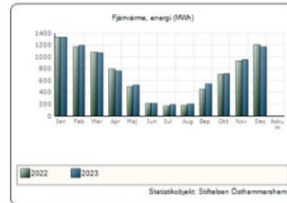
Östhammar



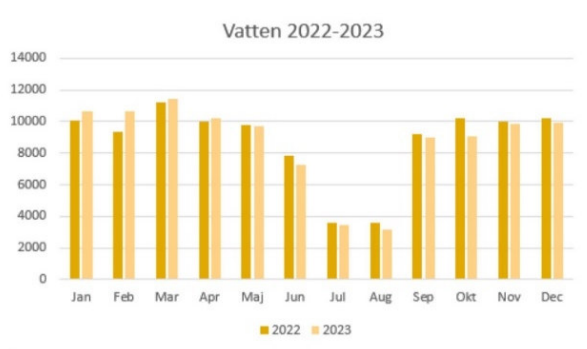
Förvaltningsrapport



Månad	2022	2023	Diff/Period
Jan	2 369 905	2 419 977	2%
Feb	2 083 026	2 200 419	6%
Mar	1 746 352	2 091 147	20%
Apr	1 333 588	1 533 855	15%
Maj	934 480	626 150	-33%
Jun	624 679	475 366	-24%
Jul	538 021	453 045	-16%
Aug	548 287	473 065	-14%
Sep	768 590	564 763	-27%
Okt	1 430 666	1 349 536	-6%
Nov	1 871 217	1 527 256	-18%
Dec	2 340 628	1 833 317	-22%
Total	16 589 438	15 547 897	-6%



Månad	2022	2023	Diff/Period
Jan	1 327	1 327	0%
Feb	1 173	1 200	2%
Mar	1 084	1 068	-1%
Apr	800	761	-5%
Maj	502	521	4%
Jun	221	221	0%
Jul	176	190	8%
Aug	182	201	10%
Sep	459	541	18%
Okt	703	719	2%
Nov	930	955	3%
Dec	1 208	1 178	-3%
Total	8 764	8 882	1%
Ackum	8 764	8 882	1%



Ärenden Momentum

Leveranssäkerhet Registrerade ärenden

78 %

jämfört med 73 % 2022

4 990 st

jämfört med 2 613 st 2022

Arbetet med att säkerställa att ärenden blir registrerade i Momentum samt att leveranssäkerheten ökar fortgår under 2024.

En stabil och sund ekonomi är en absolut förutsättning till en långsiktig trygghet för både anställda och hyresgäster och garanti för en fortsatt god förvaltning och nyproduktion av bostäder.



Finansiella mål

- Avkastning på totalt kapital: 4 %
- Direktavkastning: 10 %
- Rörelsemarginal: 15 %
- Kassalikviditet: 5 %
- Överskottsgrad: 50 %
- Belåningsgrad: <70 %

2023

- Avkastning på totalt kapital: 3 %
- Direktavkastning: 11 %
- Rörelsemarginal: 15 %
- Kassalikviditet: 9 %
- Överskottsgrad: 52 %
- Belåningsgrad: 63 %



Ekonomi

Finansiell strategi och låneportfölj

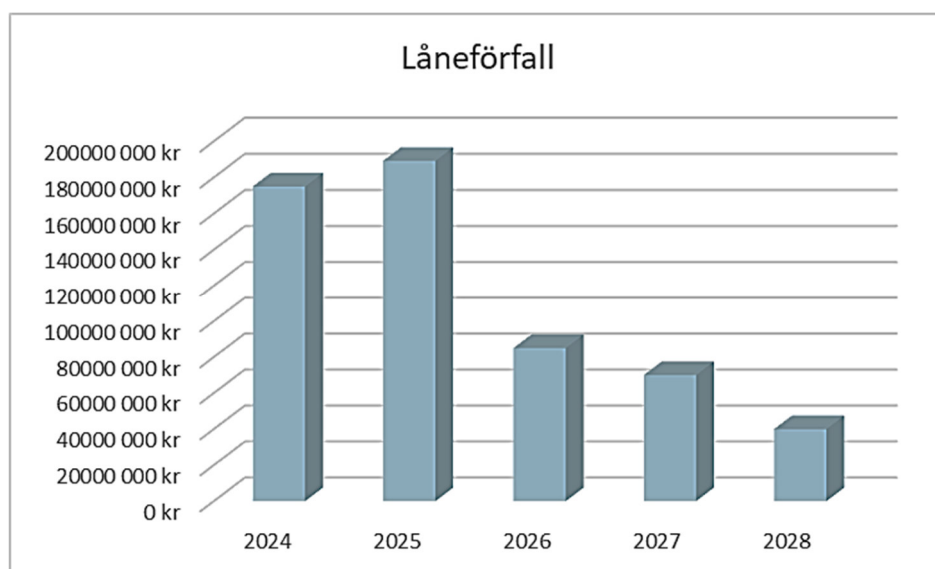
Östhammarshem har under 2023 påverkats kraftigt av den ökande styrräntan. Riksbanken höjde styrräntan från 2,5% vid årets början till 4% vid 2023 års utgång. Prognosen från flertalet chefsekonomer är i dagsläget att toppen är nådd, då inflationen har börjat mattas av. Vår förhoppning är att vi kommer att kunna se en vändning under 2024.

Finansiell strategi

Östhammarshems finansieringsverksamhet styrs genom den fastställda finanspolicyn. Under året har lån motsvarande 130 mkr omsatts. Den totala låneportföljen uppgår till 559 200 tkr och är placerad hos KommunInvest. Under året har Östhammarshem fått ett projekt i Öregrund beviljat som grönt hos KommunInvest, vilket har höjt andelen gröna lån från 23% till 30%.

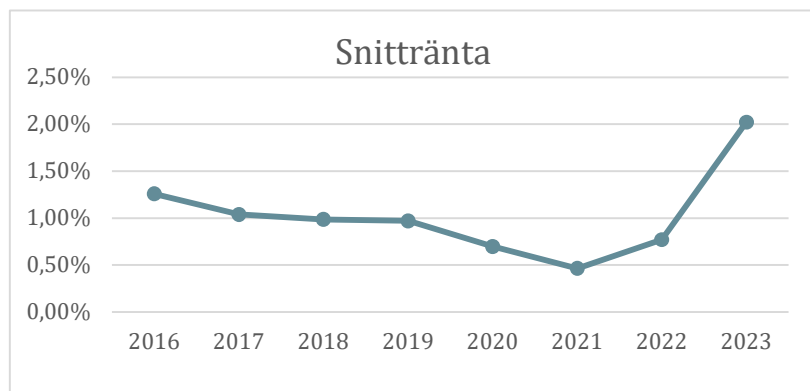
Snittränta, räntekostnader och låneförfall

Det senaste året har vår snittränta och räntekostnader har höjts det senaste året på grund av de ökande räntorna. Vi har även stora låneförfall de kommande två åren och ser därför hur våra räntekostnader kommer att fortsätta att påverkas i stor utsträckning av de höga räntorna.

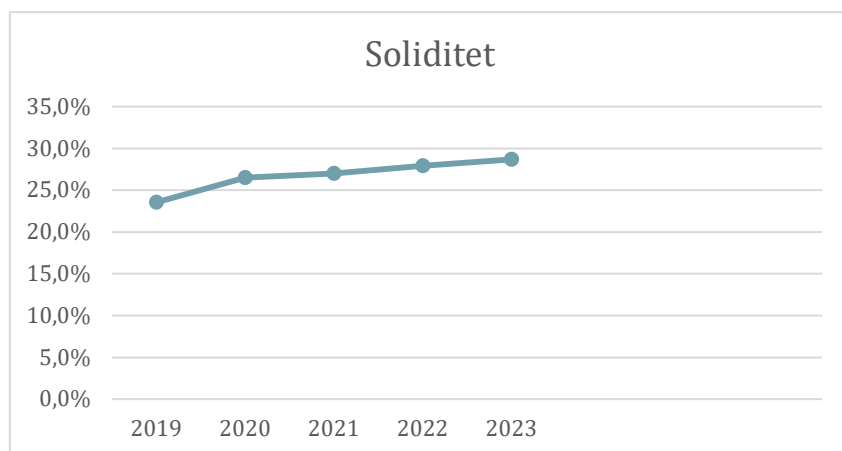
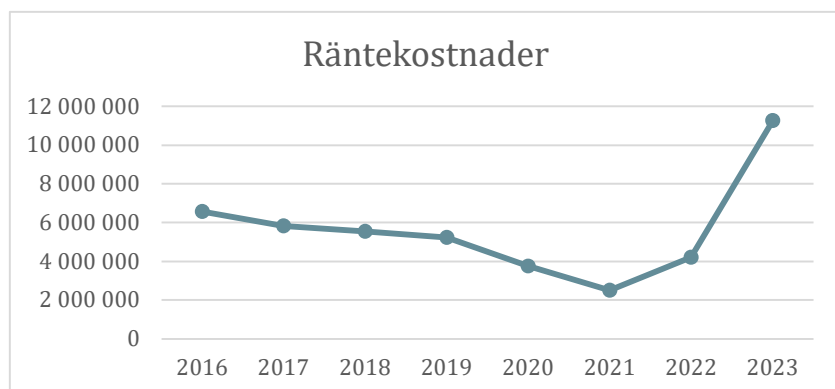


Snitträntan för 2023 var 2,02% (0,77%) medan snitträntan per den 31 december 2023 var 2,42% (1,39%).

EKONOMI



Räntekostnaderna för låneportföljen uppgick till 11 254 tkr (4 198 tkr). Utöver räntan tillkommer en kostnad för borgensavgift till kommunen med 0,2% vilket i år motsvarade 1 118,4 tkr.



EKONOMI

Resultaträkning

Årets omsättning har ökat från föregående år med 12 750 tkr till 182 257 tkr.

Antalet outhyrda objekt medförde ett hyresbortfall på totalt 2 025 tkr (2 111 tkr).

Hyresbortfallet för bostäder är 0,4 %.

Förutom det direkta hyresbortfallet tillkommer hyresreduktioner på 204 tkr (418 tkr).

Rörelsens underhållskostnader har minskat från föregående år med 8 640 tkr (6 404 tkr).

Räntekostnaderna har ökat från föregående år med 7 091 tkr (1 716 tkr).

Den genomsnittliga skuldräntan har under året varit 2,02 % (0,77 %).

Avskrivningarna uppgår till 31 495 tkr (29 925 tkr).

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

Det redovisade resultatet uppgår till 11 474 kr (13 957 kr).

Balansräkning

Balansomslutningen har ökat från föregående år med 17 564 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	182 257	169 507	165 105	166 307
Resultat efter finansiella poster	14 655	18 120	28 239	38 990
Rörelsemarginal %	15	14	19	26
Avkastning eget kapital %	6	7	12	18
Balansomslutning	891 880	874 316	849 815	805 653
Soliditet %	29	28	27	26
Avkastning på totalt kapital %	3	3	4	5
Kassalikviditet %	9	6	13	21
Antal anställda	25	23	19	20

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

RESULTATRÄKNING

Resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Stiftelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	172 217	163 381
Rabatter/reduktioner	3	- 204	-418
Övriga intäkter	4	10 244	6 544
		182 257	169 507
Stiftelsens kostnader			
Direkta kostnader underhåll	5	- 23 481	- 32 121
Direkta kostnader drift	6	- 66 565	- 52 497
Direkta kostnader fastighetsavgift		- 2 279	- 1 642
Övriga externa kostnader	7, 8, 9, 10	- 11 670	- 11 523
Personalkostnader	11	- 20 089	- 18 493
Av- och nedskrivningar		- 31 495	- 29 925
Övriga rörelsekostnader		- 0	- 79
		- 155 579	- 146 280
Förvaltningsresultat		26 278	23 227
Resultat från finansiella poster			
Utdelning aktier och andelar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		408	233
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	- 12 433	- 5 342
		- 12 023	- 5 107
Resultat efter finansiella poster		14 655	18 120
Bokslutsdispositioner	13	- 420	- 443
Resultat före skatt		14 235	17 677
Skatt	14	- 2 761	- 3 721
Årets resultat		11 474	13 957

BALANSRÄKNING

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
☒ Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	15	754 866	743 415
Mark	16	25 028	25 028
Markanläggningar	17	71 823	75 014
Maskiner, inventarier och fordon	18	2 028	2 843
Pågående byggnadsproduktion	19	11 903	11 885
		865 648	858 185
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	20	320	330
		320	330
Summa anläggningstillgångar		865 967	858 515
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		448	487
Kundfordringar		1 678	1 295
Skattefordringar		2 100	3 404
Övriga fordringar		- 4	463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2 531	1 819
		6 752	7 467
Kassa och bank		19 160	8 334
Summa omsättningstillgångar		25 913	15 801
Summa tillgångar		891 880	874 316

BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		4 306	4 306
Reservfond		17 500	17 500
		21 806	21 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat kapital		196 185	181 277
Årets resultat		11 474	13 957
		207 658	195 234
Summa eget kapital		229 464	217 040
Obeskattade reserver	23	33 293	34 070
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	29 091	30 203
Summa avsättningar		29 091	30 203
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25, 26	384 200	320 000
Summa långfristiga skulder		384 200	320 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	175 000	239 200
Leverantörsskulder		17 516	14 294
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		766	535
Förskottsbetalad hyra		10 921	10 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	11 630	8 339
Summa kortfristiga skulder		215 832	273 005
Summa eget kapital och skulder		891 880	874 316

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat före finansiella poster		26 678	23 228
Avskrivningar och rearesultat		31 495	29 382
Erhållen ränta		410	235
Erlagd ränta		- 12 433	- 5 342
Betald inkomstskatt		- 3 873	- 2 732
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		- 344	430
Förändring av kortfristiga fordringar		1 058	- 3 271
Förändring av leverantörsskulder		3 222	- 7 056
Förändring av kortfristiga skulder		3 807	- 3 996
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>50 020</i>	<i>30 879</i>
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 39 194	- 65 380
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	1 874
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>- 39 194</i>	<i>- 63 506</i>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	20 000
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>0</i>	<i>20 000</i>
Årets kassaflöde		10 826	- 12 627
Likvida medel vid årets början		8 334	20 961
Likvida medel vid årets slut		19 160	8 334

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Grundfond	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 306	17 500	181 277	203 082
Årets resultat			14 909	14 909
Utgående eget kapital 2022-12-31	4 306	17 500	196 185	217 991
Årets resultat			11 474	11 474
Utgående eget kapital 2023-12-31	4 306	17 500	207 659	229 464

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

☒ Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Nettoomsättning

Hysesintäkter intäktsredovisas i den perioden uthyrningen avser.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras 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 överförs 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 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.

NOTER

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I Östhammarshem förekommer enbart förmånsbestämda pensionsplaner. Det är förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3's förenklingsregler, vilket innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Rörelsemarginal

Förvaltningsresultat i förhållande till summa intäkter

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Förvaltningsresultat inklusive finansiella intäkter i förhållande till balansomslutning

NOTER

Not 2 Hyresintäkter	2023	2022
Hyresintäkter, brutto		
Bostäder	121 277	116 524
Lokaler	50 642	46 810
Garage	1 684	1 663
Motorvärmare	634	494
Övrigt	4	
	174 241	165 491
Hyresbortfall, brutto		
Bostäder	- 441	- 801
Lokaler	- 1 097	- 954
Garage	- 178	- 160
Motorvärmare	- 306	- 195
Övrigt	- 2	
	- 2 025	- 2 111
Hyresbortfall i %		
Bostäder	0	0
Lokaler	- 2	- 2
Garage	- 11	- 10
Motorvärmare	- 48	- 40
Övrigt	- 44	
andel hyresbortfall	- 1	- 1
Hyresintäkter, netto		
Bostäder	120 836	115 724
Lokaler	49 545	45 856
Garage	1 506	1 447
Motorvärmare	328	298
	172 217	163 381
Not 3 Rabatter/Hyresreduktioner		
Hyresreduktioner	- 204	- 418

NOTER

	2023	2022
Not 4 Övriga intäkter		
Ersättning från hyresgäster	985	437
Försäljning el till laddplatser	291	402
Försäljning värme och vatten	267	739
Övriga intäkter	8 702	4 967
	10 244	6 544
Not 5 Underhållskostnader		
Planerat underhåll	- 6 676	- 11 226
Löpande underhåll/reparationer	- 16 804	- 20 895
	- 23 481	- 32 121
Not 6 Driftkostnader		
Tillval, lägenhet	- 183	- 13
Material och köpta tjänster, fastighetstjänster	- 17 359	- 13 230
Vattenanvändning	- 8 888	- 8 405
Elanvändning	- 7 807	- 5 525
Elanvändning, outhyrda lägenheter	- 35	- 33
Uppvärmning	- 19 554	- 15 251
Sophantering	- 5 999	- 6 273
Sotning, OVK, OKK	- 480	- 277
Försäkringar m.m.	- 6 260	- 3 490
	- 66 565	- 52 497
Not 7 Operationella leasingavtal		
<i>Leasingavtal där Stiftelsen är leasegivare</i>		
Lokaler inom ett år	49 524	48 084
Lokaler senare än ett år men inom fem år	93 317	100 427
Lokaler senare än fem år	104 971	112 617
	247 812	261 128
<i>Leasingavtal där Stiftelsen är leasetagare</i>		
Bilar, Scanner, kaffemaskin, kopiator och frankeringsmaskin		
Kostnadsförda leasingavtal	427	351

NOTER

	2023	2022
Not 8 Hyresavtal avseende bostäder		
<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	1 667	1 664
Kontraktsvärde, årshyra	120 653	116 535
Antal kontrakt garage och p-platser	597	593
Kontraktsvärde, årshyra	1 865	1 829
Not 9 Lövode till revisorer		
<i>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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.</i>		
E & Y		
Revisionsuppdrag	- 345	- 374
Not 10 Övriga externa kostnader		
Transportmedel, driftkostnader	- 1 294	- 1 228
Lokalhyror	- 1 870	- 1 554
Marknadsföring	- 445	- 483
Styrelse och revision	- 568	- 505
Hyresförluster	- 66	- 441
Fakturaförluster	0	0
Övriga adm. Kostnader	- 7 199	- 7 083
Medel till hyresgästföreningen	- 228	- 229
	- 11 670	- 11 523
Not 11 Anställda och personalkostnader		
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	9
Män	14	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 366	1 231
Övriga anställda	10 668	10 088

NOTER

	2023	2022
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	216	93
Pensionskostnader övriga anställda	488	78
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 050	3 654
	4 754	4 527
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	16 788	15 846
☒Vgångsvederlag		
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.		
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	41 %
Andel män i styrelsen	50 %	59 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	36 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	64 %
Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	- 40	- 40
Räntor på fastighets- och underhållslån	- 11 264	- 4 207
Borgensavgift	- 1 118	- 1 078
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	- 11
Dröjsmålsräntor till leverantörer	- 10	- 6
	- 12 433	- 5 342
Not 13 Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	- 420	- 443
Not 14 ☒ktuell och uppskjuten skatt		
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	- 3 661	- 2 688
Justering avseende tidigare år	- 211	
Förändringar av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	- 2 761	- 989
Totalt redovisad skatt	- 2 761	- 3 721

NOTER

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 135		16 645
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	- 3 118	20,6	- 3 429
Skatt p.g.a. ändrad taxering	1,4	-211		
Ej avdragsgilla kostnader	0,16	- 24	8,5	- 141
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,87	- 131	0,2	- 35
Intäkter som ej ingår i redovisat resultat	0,45	- 68	0,43	- 72
Övriga skattemässiga justeringar	1,4	- 320		
Uppskjuten skatt	7,34	1 112		
Redovisad effektiv skatt		-2 761		- 3 721
Not 15 Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde		1 096 549		978 577
Inköp		39 153		118 572
Försäljning/utrangeringar		0		- 600
Erhållna bidrag		- 3 968		
Korrigeringar				0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 131 734		1 096 549
Uppskrivning av fastigheter		68 272		68 272
Nedskrivning av fastigheter		- 62 219		- 62 219
Netto uppskrivningar och nedskrivningar		6 053		6 053
Netto anskaffningsvärde		1 137 787		1 102 602
Ingående avskrivningar		- 359 187		- 337 555
Försäljning/utrangeringar		0		521
Årets avskrivningar		- 23 734		- 22 154
Korrigeringar		0		0
Utgående ackumulerade avskrivningar		- 382 921		- 359 187
Utgående redovisat värde		754 866		743 415

NOTER

	2023	2022
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	851 717	843 457
Verkligt värde	1 848 500	1 852 300
Taxeringsvärde byggnader	710 616	585 738
Den externa marknadsvärderingen gjordes under hösten 2023.		
Not 16 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	25 028	21 028
Inköp	0	4 000
Försäljning/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 028	25 028
Netto anskaffningsvärde	25 028	25 028
Utgående redovisat värde	25 028	25 028
Not 17 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	143 369	134 210
Inköp	4 165	9 631
Försäljning/utrangeringar	0	0
Erhållna bidrag	- 438	- 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 096	143 369
Netto ackumulerade anskaffningsvärden	147 096	143 369
Ingående avskrivningar	- 68 355	- 61 758
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	- 6 919	- 6 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 75 273	- 68 355
Utgående redovisat värde	- 71 823	75 014
Not 18 Maskiner, inventarier och fordon		
Ingående anskaffningsvärden	7 692	8 541
Inköp	28	425
Försäljningar/utrangeringar	0	- 1 274
Erhållna bidrag	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 720	7 692
Netto anskaffningsvärde	7 720	7 692

NOTER

	2023	2022
Ingående avskrivningar	- 4 850	- 4 410
Försäljningar/utrangeringar	0	735
Årets avskrivningar	- 843	- 1 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 5 692	- 4 850
Utgående redovisat värde	2 028	2 843
Not 19 Pågående byggnadsproduktion		
Ingående nedlagda kostnader	11 885	79 401
Under året nedlagda kostnader	38 909	67 204
Under året genomförda omfördelningar	- 37 933	- 131 273
Erhållna bidrag	- 958	
Utgående nedlagda kostnader	11 903	11 885
Utgående redovisat värde	11 903	11 885
Not 20 Aktier och andelar		
Rockneby Vindkraftverk 4/32 andelar i verk nr 4	10	10
Husbyggnadsvaror (HBV) 1 andel	40	40
Innestående medel i HBV	270	280
	330	330
Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	1 050	995
Övriga förutbetalda kostnader	601	823
Upplupna intäkter	879	
	2 531	1 819
Not 22 Disposition av vinst eller förlust		
Förslag till vinstdisposition:		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	196 185	181 277
Årets vinst	11 474	13 957
	207 658	195 234
Disponeras så att i ny räkning överföres	207 658	195 234

NOTER

	2023	2022
Not 23 Obeskattade reserver		
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	5 093	6 290
Periodiseringsfond 2023	5 920	
	33 293	34 070

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	131	168
---	-----	-----

Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
	0	- 29 091	- 29 091
	0	- 29 091	- 29 091

2022-12-31

Temporära skillnader			
	0	- 30 203	- 30 203
	0	- 30 203	- 30 203

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid Årets utgång
Temporära skillnader hänförlig till skattemässiga avskrivningar på byggnader	30 203	- 1 112	29 091

Not 25 Långfristiga skulder

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	0	0
-----------------------------	---	---

NOTER

	2023	2022
Not 26 Skulder som avser flera poster		
Företagets banklån om 559 200 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	384 200	320 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	175 00	239 200

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 huvudkontot ägs av Östhammars kommun.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	94	126
Upplupna semesterlöner	1 916	1 548
Upplupna pensionskostnader	364	536
Upplupna sociala avgifter	310	282
Upplupna räntekostnader	1 786	1 059
Övriga upplupna kostnader	7 160	4 785
	11 630	8 337

Not 29 Eventualförpliktelser

Fastigo	220	191
---------	-----	-----

Not 30 Ställda säkerheter

Saknas.

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Underskrifter

Paul Sandberg

Paul Sandberg
Date: 2024-03-27 12:13 CET
Role: Ordinarie ledamot
Signed via account: paul.sandberg49@gmail.com

Fabian Sjöberg

Fabian Sjöberg
Date: 2024-03-27 12:15 CET
Role: Ordförande
Signed via account: fabian.sjoberg.politik@osthammar.se

Margareta Widén Berggren

Margareta Widén Berggren
Date: 2024-03-27 13:12 CET
Signed via account: margareta.widen-berggren@osthammar.se

Lars O. Holmgren

Lars O. Holmgren
Date: 2024-03-27 13:37 CET
Role: Mr
Signed via account: lars.o.holmgren.politik@osthammar.se

Sabina Ståhl

Sabina Ståhl
Date: 2024-03-27 20:49 CET
Role: Ledamot
Signed via account: sabina.stahl.politik@osthammar.se

Ylva Lundin

Ylva Lundin
Date: 2024-04-01 08:19 CEST
Signed via account: ylva.lundin.politik@osthammar.se

Tomas Bendiksen

Tomas Bendiksen
Date: 2024-04-04 13:01 CEST
Role: Ledamot
Signed via account: tomas.bendiksen@sandvik.com

Oskar Wall

Oskar Wall
Date: 2024-04-04 19:14 CEST
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: oskar.wall@se.ey.com

Gunnar Rydwall

Gunnar Rydwall
Date: 2024-04-07 17:28 CEST
Role: Förtroendemannarevisor
Signed via account: gunnar.rydwall@telia.com

Ingemar Eriksson

Ingemar Eriksson
Date: 2024-04-08 18:14 CEST
Role: Förtroendemannarevisor
Signed via account: 160eriksson@norden.st

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

