



# ÅRSREDOVISNING



**Östhammarshem**

2024

Organisationsnummer 814400-3111

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Innehåll

VD har ordet _____	1
Vad som hände under 2024 _____	3
Alunda Vårdcentrum _____	4
Verksamhetens mål _____	5
Uthyrningen _____	6
Våra fastigheter _____	8
Bosociala ärenden _____	15
Förvaltningsrapport _____	16
Finansiella mål _____	17
Förvaltningsberättelse _____	18
Ekonomi _____	22
Resultaträkning _____	25
Balansräkning _____	26
Kassaflödesanalys _____	28
Noter _____	30
Underskrifter _____	42
Kontaktinformation _____	43

## VD har ordet

2024 – omställande utvecklingsår för Östhammarshem.

Året då vi fick lotsa och samtala. Injustera och reparera. Lite mer än tidigare år.

**Arbetsmässigt** innebar 2024 en stor omorganisation med fler nya roller in och där halva ledningsgruppen förändrades. Vi pensionsavtackade vår byggchef efter närmare 33 år i företaget efter kvartal ett och under samma kvartal tog vår HR- och Kommunikationschef Yasmine Hollsten klivet in i organisationen och ledningsgruppen och så gjorde även vår Fastighetschef Jonas Köhler.

Två viktiga och nyttiga funktioner för företaget och organisationen och året har tagits i anspråk att kunna sammankoppla medarbetare, grupper och externa parter i samverkan och samarbeten utifrån vision och affärsplan. Omställningsprocessen har vi alla beaktat under 2024 och däri fann vi även vikten i att anställa ytterligare en bovård, för att minimera sårbarhet och fortsätta stödja lyhördheten mot våra hyresgäster och samarbetspartners.

**Affärsmässigt** åter ett gott år för företaget. Vi lämnar 2024 med bättre siffror än budgeterat och det visar på att med förbättringar når man resultat. Om man enbart fokuserar på resultatet kan det bli svårt att nå det men om man justerar och förbättrar under vägen, så blir slutdestinationen både nåbar och trevlig.

De senaste årens satsningar på energioptimering och utfasning av direktverkande el ger nu tillbaka, inte bara till företagets avkastning utan även till fördel för våra hyresgäster.

Resultatet 2024 är bättre än budgeterat, trots räntekostnader och el-och fjärrvärmepriser. Det står ett fint team för. Alla medarbetares medverkan i företagets samverkan och strategier.

**Projektmässigt** innebar bland annat att vi 2024 tog det första spadtaget i september, till den nya vårdbyggnaden för Region Uppsala i Alunda centrum.

Byggnationen är nu påbörjad och det är ett nytt och intressant historiskt bygge för oss.

Projektet att skapa trygghetsbostäder i Albrektsgatans stora byggnad igångsattes under senare delen av 2024.

Gällande Gräsö Skolas omdaning till att inrymma fina skärgårdslägenheter, så fortgår det detaljplanearbetet med Kommunen. Vi tar det varsamt framåt för att täcka in detaljer i den kulturmiljö som platsen är och den historia den inrymmer. Det kommer vara en skön plats vid vattnet att bo på och det värnar vi om.

**Värdemässigt** så fortsätter vi de inspirerande arbetena med kundfokusperspektiv och främjande för så många - hyresgäster, invånare och besökande.

Vi har fortsatt haft en bred samverkan med kommunen om fastigheter och bostäder under 2024, som kommer ge effekt och utveckling kommande år. Strategier och möjliggörande.

Där även uthyrningsprocessen utvecklas för att följa samtid och nya lagkrav och riktlinjer i uthyrningspolicy.

# VD HAR ORDET

**Samarbetsmässigt** genomförde vi 2024 lyckade och spännande upphandlingar, inom ramavtal och större entreprenadtjänst inom AFF (avtal för fastighetsförvaltning och service). Inom ramavtalen har vi upphandlat tre företag per tjänst, för att även här inte bli sårbara i dramdrift i arbeten och uppdrag.

**Privat utvecklingsmässigt** har 2024 givit mig många händelser att uppleva. Högt och lågt. Stort och smått. Viktiga insikter att kunna ha med mig i yrkeslivet och vidare med andra också. Att tillåta oss alla att reflektera och återhämta, oavsett vad man känner kan stärka.

Själv ger jag mig roliga hobbies, bland annat bestående av att drifva ett konstgalleri nära hemmet, lära mig mer om byggnadsvård, uppleva mer naturliv, fjällfiske, skidåkning, sjöturer, trevliga umgängen... och mycket därtill.

Nu är Östhammarshem rustade för 2025 och vi får inte glömma dessa viktiga reflektioner, var och en av oss, då de ger oss ökad kunskap framåt.

Tack 2024! Tack för hyresgästernas förtroende. Tack för medarbetarnas gedigna insatser. Tack för företagets ständiga förbättringsmöjligheter och innovativa lösningsbenägenhet. Tack till samarbetspartners och entreprenörer för er utsträckta hand i mån om att hjälpa oss och hyresgästerna.

Tack till styrelsen som engagerat arbetar med utvecklande, affärsnyttiga och verksamhetsstärkande uppdrag för företaget. Tack varmt till alla som bor i vår kommun, som tillsammans når framåt i positiv anda och tänk.

Så fortsätter vi!

Välkommen 2025 och välkommen till Östhammarshem!

Jag ser fram emot att träffa Er. Var rädd om Er!

Januari 2025



Jessica Eliardsson

VD Östhammarshem



# VAD SOM HÄNDE UNDER 2024

## Vad som hände under 2024

### Invigning av Mötesplats Östhammar

Östhammarshem invigde Mötesplats Östhammar, den tredje i ordningen av större satsningar på utemiljön ur ett barns perspektiv. Idén för denna mötesplats insamlades under föregående år, genom On-Tour i våra områden där barnen fick komma med förslag i en förslagslåda.



### Omplanteringar

Hållbarhet och återbruk har stått i fokus. Ett exempel på detta var när vi i stället för att skicka våra "gamla" plantor från våra blomlådor ute på områdena, planterade om dessa på våra biängar/obebyggda tomter. Hela 15 000 plantor omplanterades! Ett mycket uppskattat initiativ – som var till gagn för samtliga orsbor.

### Vi syntes!

Det blev en del synliggörande av Östhammarshem under 2024. Allt från besök på skolor till att hjälpa Polisen sprida information kring våld i nära relation. Vi var på jobb-mässa och vi hade besök av en fritidsverksamhet, för att visa och berätta om de olika yrkesrollerna som finns hos oss.



### Vi blev fler

Under 2024 kompletterades medarbetarstyrkan med tre roller. Vi stärkte upp med en till bovärd, för att fortsätta hålla god leverans mot våra hyresgäster. Vi välkomnade en HR- och Kommunikationschef, som värna våra medarbetare och vårt varumärke. Vi tackade av vår Byggchef och omvandlade då den rollen till Fastighetschef, där vi på vårkanten välkomnade in en ny medarbetare.

# ALUNDA VÅRDCESTRUM

## Alunda Vårdcentrum

I år var året då byggnationen på Centrumvägen 10 i Alunda startade, efter ett långt förarbete med upphandlingar, bygglovsförfarande och projektering.

På adressen i Alunda stod innan en villa, som revs för att bana plats för annat, framtidsäkrat syfte. Tomten är belägen utmed centrums genomfart – med närhet till matbutik, apotek och övriga butiker. Den ligger dessutom i hörnet, omringad av två andra fastigheter där Östhammarshem har bostäder, Trädgårdsvägen 4 och Trädgårdsbäcken 1-28. Det är en strategiskt bra plats för den byggnation som nu sker.



Under sommaren 2022 stod det klart, Östhammarshem vann upphandlingen gällande att uppföra ett vårdcentrum för Region Uppsalas räkning. Platsen för placering blev Östhammarshems tomt på Centrumvägen 10, i Alunda. Byggnaden ska inrymma både vårdcentral och folk tandvård när det står färdigt.

Arbetet med bygglovshandlingar påbörjades och i början av 2024 står klart att Östhammarshem kan fortgå med planerna. Anbudsförfrågningar skickas ut där totalentreprenad tillfaller HMB Construction som, enligt arkitektritningar

skapade av Fidjeland och Partners Arkitekter, nu driver arbetet med att färdigställa byggnaden.

Den fjärde september 2024 bjöd Östhammarshem in berörda inom byggnationen samt allmänheten att ta del av första spadtaget – som fick starta detta, för Östhammarshem, historiska bygge.

Det blir spännande att följa detta, från tomtmark till färdig byggnad, och vi hoppas det ska bringa stor nytta till kommunen och däri de boende i Alunda. Den preliminära tidsplanen säger att vi får inviga närmare sommaren 2026 – och än så länge följer vi den planen.



# Verksamhetens mål

- **Mål NKI** - Nöjd kundindex, svarsfrekvens ska ligga på >50 %, andelen minst nöjda kunder ska minska och mest nöjda kunder ska öka årligen.  
Svarsfrekvens för årets undersökning blev 45 % samt att den visar på att mål gällande minst nöjd och mest nöjd tyvärr inte når fram till önskat resultat
- **Mål Uthyrningsgrad** - över 98 %, se sid 6 för årets uthyrningsgrad
- **Mål Uthyrning** - andel lägenheter för 65+ >5 %, se sid 7 för årets uthyrning
- **Mål Uthyrning** - andel lägenheter till förstagångshyresgäster - 5 %, se sid 7 för årets uthyrning
- **Mål Trygghet** - antal grava störningar ska minska årligen, se sid. 15 årets störningar
- **Mål Medarbetarenkät** - nöjdhet ska öka årligen. Denna är pausad och mäts därmed inte i år.
- **Mål Energi/energianvändning** - fortsatta effektiviseringar med mätdata från 2023, se sid 16 för årets energi
- **Mål Vattenförbrukning** - fortsatta effektiviseringar med mätdata från 2023, se sid 16 för årets vatten
- **Mål Felanmälningar** - ska alltid registreras i fastighetssystemet och vara återkopplade inom fem arbetsdagar samt att ledtiden för åtgärdande ska minska, se sid 16 för årets felanmälningar



# Uthyrningen



**Totalt antal sökande**

12 329

Var av 6 % är aktiva sökande

**Totalt antal uthyrningar**

251

Ink. interna & externa

**Uthyrningsgrad**

99 %

Avrundat till närmsta heltal



# Uthyrningen



**Antal lägenheter till  
förstagångshyresgäster**

**46 st**

Ålder 18-25 år

**Antal seniora lägenheter**

**179 st**

Var av 39 avtal under 2024







## Obebyggd mark

### Fastighetsbeteckning:

Gimo 8:81  
 Gimo 8:92  
 Skäfthammar 12:22-27  
 Öregrund 4:135  
 Österbybruk 1:87  
 Käbboda 3:9  
 Gammelbyn 57:2

### Adress:

Sågargatan 13-17  
 Långgatan 29,51,53  
 Folketshusgatan  
 Västergatan  
 Gimogatan 13-19  
 Harviksvägen 1  
 Ulrikskatan 7-9

### Ort:

Gimo  
 Gimo  
 Gimo  
 Öregrund  
 Österbybruk  
 Österbybruk  
 Östhammar

## Gräsö

### Fastighetsbeteckning:

Gräsö 1:152

### Adress:

Gräsö Skola

### Färdigställande år:

Pågående



# Alunda

Antal lägenheter: 234

1 rok: 101

2 rok: 91

3 rok: 36

4 rok: 6

Antal lokaler: 4

## Fastighetsbeteckning:

Marma 1:41

Marma 1:42-43

Marma 1:66

Marma 1:67

Marma 1:68

Marma 1:77

Marma 3:18

Marma 15:1

## Adress:

Parkv. 11-13/Marmav. 7

Torpvägen 4

Torpvägen 6

Prästgårdsvägen 12

Mellanvägen 2-6

Villavägen 24-46

Trädgårdsvägen 4

Trädgårdsbäcken 1-28

## Färdigställande år:

1968

1971

1983

1993

1964

1973

2003

2008



# Gimo

Antal lägenheter: 476

1 rok: 100

2 rok: 240

3 rok: 105

4 rok: 31

Antal lokaler: 22

## Fastighetsbeteckning:

Gimo 8:78

Gimo 8:82

Gimo 8:83

Gimo 8:86

Gimo 8:87

Gimo 8:88

Gimo 8:91

Gimo 8:103

Gimo 11:28

Gimo 11:96

Skäfthammar 10:2

Skäfthammar 10:3

## Adress:

Köpmang. 3/Torng. 36-38

Köpmangatan 6

Köpmang. 8/Långg. 34

Köpmangatan 10-14

Sågargatan 7-9

Gimo Torg

Vilhelm Haglunds väg 4

Vattentornet 1-3

Sågargatan 3-5

Skäret 1-59

Åkerigatan 3-7

Folketshusgatan 4-6

## Färdigställande år:

1966

1967

1967/2018

1970

1971

1980

1989

1993

1972

1978

1978

1985/90



# Hargshamn

Antal lägenheter: 42

1 rok: 6

2 rok: 28

3 rok: 8

4 rok: 0

Antal lokaler: 2

## 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: 5

## Fastighetsbeteckning:

Öregrund 54:13

Öregrund 5:4

Öregrund 54:3

Öregrund 68:12

Öregrund 72:13

Öregrund 73:1

Öregrund 73:5

Öregrund 194:1

## Adress:

Jungmansgatan 1-24

Jungmansgatan 25-36

Matrosgatan 2-48

S:a Långg. 1/Tallparksv. 1

Smedjeg. 11/Västerg. 33

Skolg. 14-48/Smedjeg. 10-56

Västergatan 37

Håkansson's Gata 10-12

## Färdigställande år:

1975

1976

1977

1994

1964

1981

2003

1993



# Österbybruk

Antal lägenheter: 503

1 rok: 156

2 rok: 235

3 rok: 101

4 rok: 11

Antal lokaler: 31

## Fastighetsbeteckning:

Käbboda 3:9  
Käbboda 3:11  
Käbboda 3:12  
Käbboda 3:13  
Käbboda 3:14  
Käbboda 3:15  
Käbboda 3:16  
Films-Österby 4:12  
Films-Österby 4:23  
Films-Österby 4:32  
Films-Österby 4:55  
Films-Österby 4:71  
Films-Österby 4:72  
Films-Österby 4:73  
Films-Österby 7:12  
Films-Österby 7:39  
Films-Österby 7:54  
Österbybruk 1:140  
Österbybruk 1:141  
Österbybruk 1:92  
Österbybruk 1:94  
Österbybruk 8:1

## Adress:

Harviksvägen  
Harviksvägen 1-2  
Harviksvägen 3  
Dannemoravägen 13  
Dannemoravägen 15  
Harviksvägen 6  
Dannemoravägen 17  
Ekgatan 9-11  
Stråkvägen 3 A-B  
Ekgatan 7  
Parkvägen 11  
Ekbacksvägen 13-53  
Parkvägen 7  
Parkvägen 9  
Stråkv. 1/Filmv. 4-6  
Mästersmeden 1-20  
Stråkvägen 6  
Sporrbacksv. 28/Eknäsv. 12  
Sporrbacks. 26/Tångv. 4  
Vallonvägen 3  
Bertilsvägen 4-6  
Dannemorav. 2-8/Vallonv. 1

## Färdigställande år:

1983  
1968  
1970  
1972  
1973/93  
1975  
1976  
1947  
1952  
1947  
1966/93  
1982  
1984/05  
1985  
1920/90  
2014  
1950  
1965  
1967  
1958  
1954/57  
1940/63



# Östhammar

Antal lägenheter: 577

1 rok: 161

2 rok: 253

3 rok: 123

4 rok: 40

Antal lokaler: 15

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	<b>Adress:</b>	<b>Färdigställande år:</b>
Gammelbyn 1:72	Bilsta-Janssons gård 1-20	1983
Gammelbyn 4:197	Hantverkarsvägen 1	1990
Gammelbyn 4:256	Våra Gårdar	1977
Gammelbyn 4:262	Våra Gårdar	1977
Gammelbyn 57:2	Ulriksgatan 1-9	1969
Gammelbyn 57:3	Ulriksgatan 10-30	1973
Gammelbyn 69:3	Edsvägen 14	1993
Sandika 3:179	Kanikebolsgatan 9	1993
Östhammar 5:4	Sommarro 1-12	1993
Östhammar 14:2	Klackskärsgr 12-14/ Edsg. 5/Slottsg. 17	1964
Östhammar 15:15	Engelbrektsgratan 13 A-B	1959
Östhammar 24:1	Klockargatan 2 A-L	1983
Östhammar 29:1	Stora Nygatan 14	
Östhammar 29:6	Stångörsgatan 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	Albrektsgratan 14	1995



# Bosociala ärenden



Under året hanterades 77 ärenden:

- 29 första brev
- 8 uppföljande brev
- 4 anmodan om uppsägning (tredje brev)
- 3 uppsägningar på störning
- 4 brandbrev
- 19 hembesök

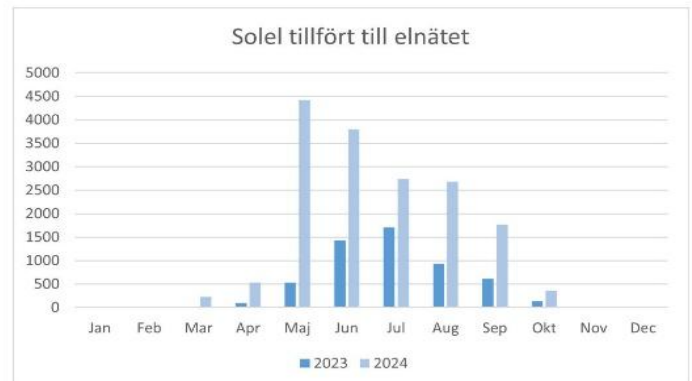
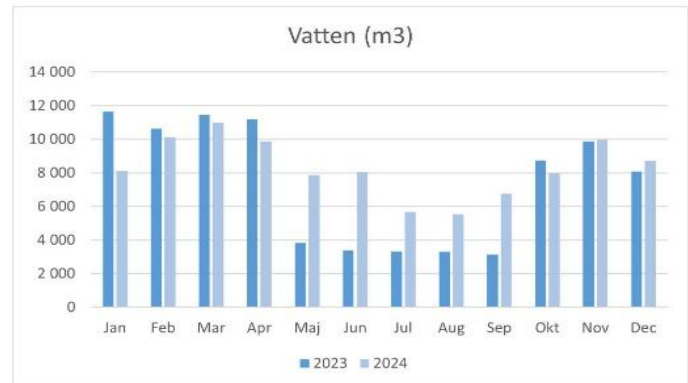
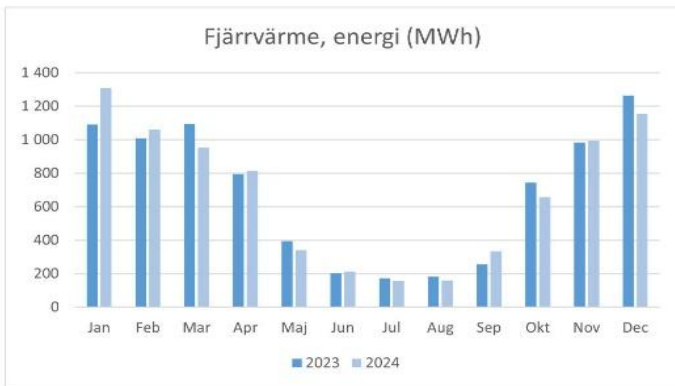
Vi genomförde 4 stycken avhysningar, samtliga med anledning av utebliven hyresinbetalning. En av dessa fick assisteras av Kronofogdemyndigheten medan övriga tre avflyttade innan utsatt datum.

2024 inbjöd till två nya samarbeten med andra fastighetsägare, kopplat till bosociala frågor.

- Ett samverkansnätverk för mindre bostadsföretag där Roslagsbostäder, Älvkarlebyhus, BodenBo och Värmdöbo ingår. Här träffas företagens bokonsulenter för att samverka kring generella frågor inom det bosociala området.

- Ett boendenätverk där fastighetsägare gått samman för att kunna hjälpa våldsutsatta som är i behov av bostad. Nätverket bygger på god dialog med Socialtjänsten i respektive kommun och ska kunna främja förflyttning av våldsutsatta mellan de kommuner som ingår i nätverket.

# Förvaltningsrapport



## Ärenden i Momentum

Leveranssäkerhet

79 %

Jämfört med 78 % för 2023

Registrerade ärenden

5 037 st

Jämfört med 4 990 st för 2023



# Verksamhetens finansiella mål

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

## Resultat 2024

- Avkastning på totalt kapital: 3 %
- Direktavkastning: 11 %
- Rörelsemarginal: 13 %
- Kassalikviditet: 15 %
- Överskottsgrad: 50 %
- Belåningsgrad: 63 %



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stiftelsen Östhammarshem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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. En omorganisation har även utförts för att förstärka organisationen och skapa förutsättningar för utvecklingsarbete.

### **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 finansörer ser vi som viktigt, då utsatthet finns vid negativ ränteutveckling.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## **Operationell risk**

Uppföljningar 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-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.



# 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

Inger Arvidsson (V)

Erik Helén (KD)

Kristina Karl-Eriksdotter (BOA)

Jessica Kumlin (M)

Måns Lorichs (SD)

Stefan Reilander (C)

Camilla Strandman (C)

## Revisorer

2024 års räkenskaper och förvaltning granskas av auktoriserad revisor Maria Lennmark, 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 175 miljoner kronor av lånestocken omsatts.

## **Investeringar**

Albrektsгатans 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 byggnationen 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 2025. Ny hyra blir gällande fr.o.m. första februari 2025.

## **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 2024 utbetalats 230 655 kronor i förhandlingsersättning och 0 kronor för boinflytandefrågor.

## **Underhåll bostadslägenheter**

Enligt överenskommelser med Hyresgästföreningen utförs underhållsåtgärder efter behov.

## Ekonomi

### Finansiell strategi och låneportfölj

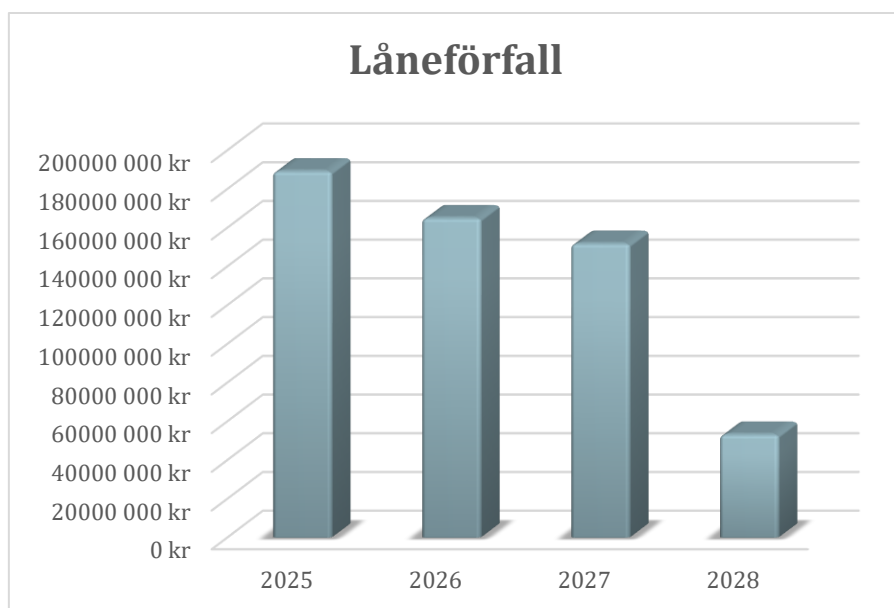
Östhammarshem har under de senaste åren påverkats kraftigt av den höjda styrränta. Under 2024 har Riksbanken dock sänkt räntan från 4% vid årets början till 2,5% vid årets utgång. Vår förhoppning är att vi kommer att kunna se en fortsatt sänkning under 2025.

### Finansiell strategi

Östhammarshems finansieringsverksamhet styrs genom en fastställd finanspolicy där förutsättningar för nyupplåning och omsättning av lån är fastställda av styrelsen. Under 2024 har lån motsvarande drygt 189 mkr omsatts. Den totala låneportföljen uppgår den 31 december till 559 200 tkr och är placerad i sin helhet hos KommunInvest.

### Snittränta, räntekostnader och låneförfall

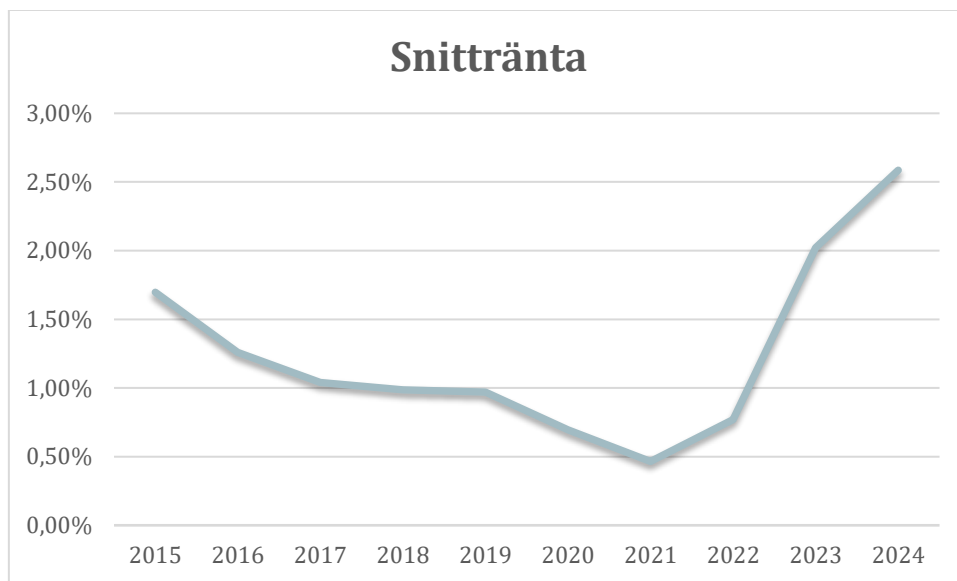
Det senaste året har stiftelsens snittränta och räntekostnader ökat kraftigt på grund av de stigande räntorna. Trots vändningen av styrräntan under 2024 förväntar vi oss relativt höga räntekostnader även kommande år. Detta då Östhammarshem har stora låneförfall de kommande åren där lån med låg ränta kommer att sättas om. Vi räknar även med att behöva nyupplåna inom en snar framtid.



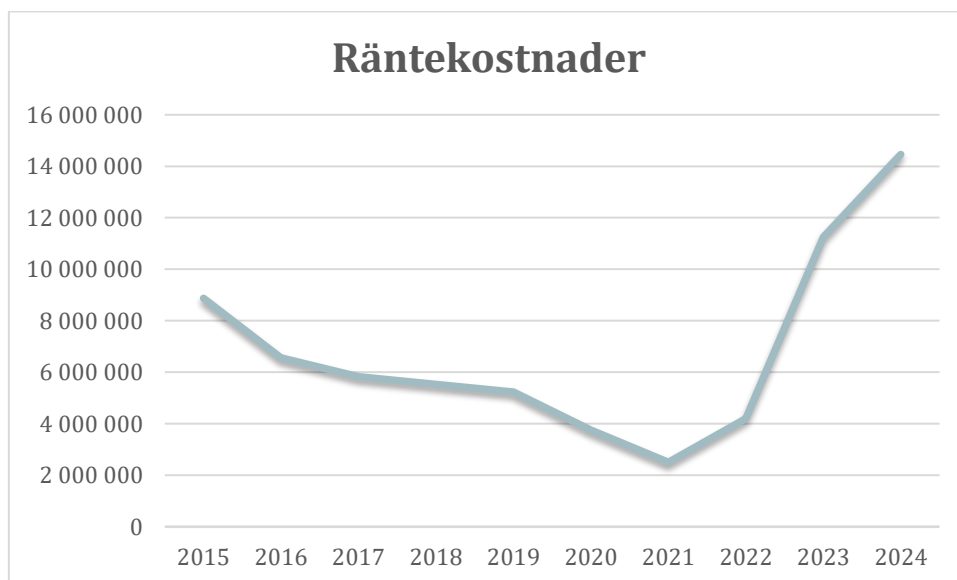


# EKONOMI

Snitträntan för 2024 var 2,59% (2,02%) medan snitträntan per den 31 december 2024 var 2,44% (2,42%).



Räntekostnaderna för låneportföljen uppgick till 14 461 tkr (11 254 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 8 011 tkr till 190 268 tkr.

Antalet outhyrda objekt medförde ett hyresbortfall på totalt 2 181 tkr (2 025 tkr).

Hyresbortfallet för bostäder är 0,6 %.

Förutom det direkta hyresbortfallet tillkommer hyresreduktioner på 276 tkr (204 tkr).

Rörelsens underhållskostnader har ökat från föregående år med 8 697 tkr (-8 640 tkr).

Räntekostnaderna har ökat från föregående år med 3 187 tkr (7 091 tkr).

Den genomsnittliga skuldräntan har under året varit 2,59 % (2,02 %).

Avskrivningarna uppgår till 31 330 tkr (31 495 tkr).

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

Det redovisade resultatet uppgår till 6 449 tkr (11 474 tkr).

## Balansräkning

Balansomslutningen har ökat från föregående år med 643 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	190 268	182 257	169 507	165 105
Resultat efter finansiella poster	10 104	14 655	18 120	28 239
Rörelsemarginal %	13	15	14	19
Avkastning eget kapital %	4	6	7	12
Balansomslutning	892 523	891 880	874 316	849 815
Soliditet %	30	29	28	27
Avkastning på totalt kapital %	3	3	3	4
Kassalikviditet %	15	9	6	13
Antal anställda	28	25	23	19

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



# RESULTATRÄKNING

## Resultaträkning

Tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Stiftelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	180 062	172 217
Rabatter/reduktioner	3	- 276	- 204
Övriga intäkter	4	10 482	10 244
		<b>190 268</b>	<b>182 257</b>
<b>Stiftelsens kostnader</b>			
Direkta kostnader underhåll	5	- 32 178	- 23 481
Direkta kostnader drift	6	- 65 840	- 66 565
Direkta kostnader fastighetsavgift		- 1 994	- 2 279
Övriga externa kostnader	7, 8, 9, 10	- 12 134	- 11 670
Personalkostnader	11	- 21 905	- 20 089
Av- och nedskrivningar		- 31 330	- 31 495
		<b>- 165 381</b>	<b>- 155 579</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>24 887</b>	<b>26 678</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning aktier och andelar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		835	408
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	- 15 620	- 12 433
		<b>- 14 783</b>	<b>- 12 023</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 104</b>	<b>14 655</b>
Bokslutsdispositioner	13	- 1 360	- 420
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 744</b>	<b>14 235</b>
Skatt	14	- 2 295	- 2 761
<b>Årets resultat</b>		<b>6 449</b>	<b>11 474</b>

# BALANSRÄKNING

## Balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	15	739 116	754 866
Mark	16	25 028	25 028
Markanläggningar	17	65 646	71 823
Maskiner, inventarier och fordon	18	1 327	2 028
Pågående byggnadsproduktion	19	19 632	11 903
		<b>850 749</b>	<b>865 648</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	20	338	320
		<b>338</b>	<b>320</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>851 087</b>	<b>865 967</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		638	448
Kundfordringar		1 135	1 678
Skattefordringar		1 942	2 100
Övriga fordringar		1 327	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 283	2 531
		<b>8 325</b>	<b>6 752</b>
Kassa och bank		33 111	19 160
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>41 436</b>	<b>25 917</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>892 523</b>	<b>891 884</b>



# BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Grundfond		4 306	4 306
Reservfond		17 500	17 500
		<b>21 806</b>	<b>21 806</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat kapital		207 834	196 185
Årets resultat		6 449	11 474
		<b>214 283</b>	<b>207 658</b>
<i><b>Summa eget kapital</b></i>		<b>236 089</b>	<b>229 464</b>
Obeskattade reserver	23	34 431	33 293
<i><b>Avsättningar</b></i>			
Uppskjuten skatteskuld	24	28 203	29 091
<i><b>Summa avsättningar</b></i>		<b>28 203</b>	<b>29 091</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	25, 26	370 000	384 200
<i><b>Summa långfristiga skulder</b></i>		<b>370 000</b>	<b>384 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26	189 200	175 000
Leverantörsskulder		15 210	17 516
Övriga skulder		310	770
Förskottsbetalad hyra		11 369	10 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	7 711	11 630
<i><b>Summa kortfristiga skulder</b></i>		<b>223 800</b>	<b>215 837</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>892 523</b>	<b>891 884</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat före finansiella poster		24 887	26 678
Avskrivningar och rearesultat		31 330	31 495
Erhållen ränta		837	410
Erlagd ränta		- 15 620	- 12 433
Beräknad inkomstskatt		- 3 183	- 3 873
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		353	- 344
Förändring av kortfristiga fordringar		- 1 925	1 058
Förändring av leverantörsskulder		- 2 306	3 222
Förändring av kortfristiga skulder		- 3 927	3 807
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>30 446</i>	<i>50 020</i>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 16 496	- 39 194
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>- 16 496</i>	<i>- 39 194</i>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>13 951</b>	<b>10 826</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>19 160</b>	<b>8 334</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>33 111</b>	<b>19 160</b>



# KASSAFLÖDESANALYS

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Grundfond	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 306	17 500	196 185	217 991
Årets resultat			11 650	11 650
Utgående eget kapital 2023-12-31	4 306	17 500	207 834	229 641
Årets resultat			6 449	6 449
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 306	17 500	214 284	236 089

## 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, 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.



## **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 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 lagstadsats. 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>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Hyresintäkter, brutto</b>		
Bostäder	127 209	121 277
Lokaler	52 688	50 642
Garage	1 750	1 684
Motorvärmare	581	634
Övrigt	15	4
	<b>182 243</b>	<b>174 241</b>
<b>Hyresbortfall, brutto</b>		
Bostäder	- 745	- 441
Lokaler	- 1 026	- 1 097
Garage	- 183	- 178
Motorvärmare	- 219	- 306
Övrigt	- 8	- 2
	<b>- 2 181</b>	<b>- 2 025</b>
<b>Hyresbortfall i %</b>		
Bostäder	- 1	0
Lokaler	- 2	- 2
Garage	- 10	- 11
Motorvärmare	- 38	- 48
Övrigt	- 51	- 44
<b>Andel hyresbortfall</b>	<b>- 1</b>	<b>- 1</b>
<b>Hyresintäkter, netto</b>		
Bostäder	126 464	120 836
Lokaler	51 662	49 545
Garage	1 567	1 506
Motorvärmare	362	328
Övrigt	8	2
	<b>180 062</b>	<b>172 217</b>
<b>Not 3 Rabatter/Hyresreduktioner</b>		
Hyresreduktioner	- 276	- 204

# NOTER

	2024	2023
<b>Not 4 Övriga intäkter</b>		
Ersättning från hyresgäster	723	985
Försäljning el till laddplatser	431	291
Försäljning värme och vatten	263	267
Övriga intäkter	9 066	8 702
	<b>10 482</b>	<b>10 244</b>
<b>Not 5 Underhållskostnader</b>		
Planerat underhåll	- 10 994	- 6 676
Löpande underhåll/reparationer	- 21 184	- 16 804
	<b>- 32 178</b>	<b>- 23 481</b>
<b>Not 6 Driftkostnader</b>		
Tillval, lägenhet	0	- 183
Material och köpta tjänster, fastighetstjänster	- 14 827	- 17 359
Vattenanvändning	- 8 845	- 8 888
Elanvändning	- 8 540	- 7 807
Elanvändning, outhyrda lägenheter	- 35	- 35
Uppvärmning	- 21 057	- 19 554
Sophantering	- 5 285	- 5 999
Sotning, OVK, OKK	- 269	- 480
Försäkringar m.m.	- 6 982	- 6 260
	<b>- 65 840</b>	<b>- 66 565</b>
<b>Not 7 Operationella leasingavtal</b>		
<b><i>Leasingavtal där Stiftelsen är leasegivare</i></b>		
Lokaler inom ett år	50 030	49 524
Lokaler senare än ett år men inom fem år	121 253	93 317
Lokaler senare än fem år	92 935	104 971
	<b>264 219</b>	<b>247 812</b>
<b><i>Leasingavtal där Stiftelsen är leasetagare</i></b>		
Bilar, Scanner, kaffemaskin, kopianator och frankeringsmaskin		
Kostnadsförda leasingavtal	340	427



# NOTER

	2024	2023
<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	1 686	1 667
Kontraktsvärde, årshyra	128 567	120 653
Antal kontrakt garage och p-platser	644	597
Kontraktsvärde, årshyra	1 999	1 865
<b>Not 9 Arvode till revisorer</b>		
<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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.</i>		
<b>E &amp; Y</b>		
Revisionsuppdrag	- 407	- 345
<b>Not 10 Övriga externa kostnader</b>		
Transportmedel, driftkostnader	- 1 192	- 1 294
Lokalhyror	- 2 350	- 1 870
Marknadsföring	- 461	- 445
Styrelse och revision	- 619	- 568
Intäktsförluster	- 566	- 66
Övriga adm. Kostnader	- 6 693	- 7 199
Medel till hyresgästföreningen	- 253	- 228
	<b>- 12 134</b>	<b>- 11 670</b>
<b>Not 11 Anställda och personalkostnader</b>		
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	9	9
Män	15	14
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 377	1 366
Övriga anställda	12 121	10 688

# NOTER

	2024	2023
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	225	216
Pensionskostnader övriga anställda	1 313	488
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 590	4 050
	<b>6 128</b>	<b>4 754</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>19 626</b>	<b>16 808</b>
<b>Avgångsvederlag</b>		
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.		
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %
Andel män i styrelsen	50 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	75 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	25 %	67 %
<b>Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Övriga räntekostnader	- 40	- 40
Räntor på fastighets- och underhållslån	- 14 461	- 11 264
Borgensavgift	- 1 118	- 1 118
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	0
Dröjsmålsräntor till leverantörer	- 1	- 10
	<b>- 15 620</b>	<b>- 12 433</b>
<b>Not 13 Bokslutsdispositioner</b>		
Avsättning till periodiseringsfond	- 1 360	- 420
<b>Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt</b>		
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	- 3 371	- 3 661
Justering avseende tidigare år	188	- 211
Förändringar av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	888	1 112
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>- 2 295</b>	<b>- 2 761</b>



# NOTER

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Redovisat resultat före skatt</b>		9 820		15 135
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	- 2 023	20,6	- 3 118
Skatt p.g.a. ändrad taxering	1,9	188	1,4	-211
Ej avdragsgilla kostnader	0,4	- 39	0,16	- 24
Schablonintäkt periodiseringsfond	1,8	- 180	0,87	- 131
Intäkter som ej ingår i redovisat resultat	0,5	- 45	0,45	- 68
Övriga skattemässiga justeringar	11	- 1 084	1,4	-320
Uppskjuten skatt, differens skattemässigt och redovisningsmässigt värde	9	888	7,34	1 112
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-2 295</b>		<b>- 2 761</b>
<b>Not 15 Byggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde		1 131 734		1 096 549
Inköp		7 802		39 153
Försäljning/utrangeringar		0		0
Erhållna bidrag		0		- 3 968
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>1 139 536</b>		<b>1 131 734</b>
Uppskrivning av fastigheter		68 272		68 272
Nedskrivning av fastigheter		- 59 082		- 62 219
<b>Netto uppskrivningar och nedskrivningar</b>		<b>9 190</b>		<b>6 053</b>
<b>Netto anskaffningsvärde</b>		<b>1 148 726</b>		<b>1 137 787</b>
Ingående avskrivningar		- 382 921		- 359 187
Försäljning/utrangeringar		0		0
Årets avskrivningar		- 26 689		- 23 734
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>- 409 610</b>		<b>- 382 921</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>739 116</b>		<b>754 866</b>

# NOTER

	2024	2023
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	829 790	851 717
Verkligt värde	1 848 500	1 848 500
Taxeringsvärde byggnader	706 868	710 616
Den externa marknadsvärderingen gjordes under hösten 2023.		
<b>Not 16 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	25 028	25 028
Inköp	0	0
Försäljning/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 028</b>	<b>25 028</b>
<b>Netto anskaffningsvärde</b>	<b>25 028</b>	<b>25 028</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 028</b>	<b>25 028</b>
<b>Not 17 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	147 096	143 369
Inköp	900	4 165
Försäljning/utrangeringar	0	0
Erhållna bidrag	0	- 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 997</b>	<b>147 096</b>
<b>Netto ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 997</b>	<b>147 096</b>
Ingående avskrivningar	- 75 273	- 68 355
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	- 7 078	- 6 919
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 82 351</b>	<b>- 75 273</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 646</b>	<b>71 823</b>
<b>Not 18 Maskiner, inventarier och fordon</b>		
Ingående anskaffningsvärden	7 720	7 692
Inköp	0	28
Försäljningar/utrangeringar	-548	0
Erhållna bidrag	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 172</b>	<b>7 720</b>
<b>Netto anskaffningsvärde</b>	<b>7 172</b>	<b>7 720</b>

# NOTER

	2024	2023
Ingående avskrivningar	- 5 692	- 4 850
Försäljningar/utrangeringar	548	0
Årets avskrivningar	- 701	- 843
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 5 845</b>	<b>- 5 692</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 327</b>	<b>2 028</b>
<b>Not 19 Pågående byggnadsproduktion</b>		
Ingående nedlagda kostnader	11 903	11 885
Under året nedlagda kostnader	16 747	38 909
Under året genomförda omfördelningar	- 9 018	- 37 933
Erhållna bidrag	- 0	-958
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>19 632</b>	<b>11 903</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 632</b>	<b>11 903</b>
<b>Not 20 Aktier och andelar</b>		
Rockneby Vindkraftverk 4/32 andelar i verk nr 4	10	10
Husbyggnadsvaror (HBV) 1 andel	40	40
Innestående medel i HBV	288	270
	<b>338</b>	<b>320</b>
<b>Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda försäkringspremier	1 255	1 050
Övriga förutbetalda kostnader	1 002	601
Upplupna intäkter	1 027	879
	<b>3 283</b>	<b>2 531</b>
<b>Not 22 Disposition av vinst eller förlust</b>		
<b>Förslag till vinstdisposition:</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	207 834	196 185
Årets vinst	6 449	11 474
	<b>214 283</b>	<b>207 658</b>
Disponeras så att i ny räkning överföres	<b>214 283</b>	<b>207 658</b>



# NOTER

	2024	2023
<b>Not 23 Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond 2018		3 640
Periodiseringsfond 2019	3 050	3 050
Periodiseringsfond 2020	9 050	9 050
Periodiseringsfond 2021	6 540	6 540
Periodiseringsfond 2022	5 093	5 093
Periodiseringsfond 2023	5 698	5 920
Periodiseringsfond 2024	5 000	
	<b>34 431</b>	<b>33 293</b>

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	872	638
---	-----	-----

## Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
	0	- 28 203	- 28 203
	<b>0</b>	<b>- 28 203</b>	<b>- 28 203</b>

2023-12-31

Temporära skillnader			
	0	- 29 091	- 29 091
	<b>0</b>	<b>- 29 091</b>	<b>- 29 091</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid Årets utgång
Temporära skillnader hänförlig till skattemässiga avskrivningar på byggnader	29 091	- 888	28 203

## Not 25 Långfristiga skulder

### Förfaller senare än fem år efter balansdagen

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

# NOTER

	2024	2023
<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	370 000	384 200
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	189 200	175 000

## 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	65	94
Upplupna semesterlöner	1 854	1 916
Upplupna pensionskostnader	481	364
Upplupna sociala avgifter	357	310
Upplupna räntekostnader	1 240	1 786
Övriga upplupna kostnader	3 714	7 160
	<b>7 711</b>	<b>11 630</b>

## Not 29 Eventualförpliktelser

Fastigo	236	220
---------	-----	-----

## Not 30 Ställda säkerheter

Saknas.

## Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

# UNDERSKRIFTER

Signatures for document with ID: 1FA48848-9127-41CB-9B51-DCE95E27A5BC.

*Fabian Sjöberg*

Fabian Sjöberg  
Date: 2025-03-13 08:09 CET  
Signed via account: fabian.sjoberg.politik@osthammar.se

*Paul Sandberg*

Paul Sandberg  
Date: 2025-03-13 08:54 CET  
Signed via account: paul.sandberg49@gmail.com

*Margareta Widén Berggren*

Margareta Widén Berggren  
Date: 2025-03-13 08:55 CET  
Role: Vice ordförande  
Signed via account: margareta.widen-berggren@ostham

*Sabina Ståhl*

Sabina Ståhl  
Date: 2025-03-13 09:27 CET  
Role: Ledamot  
Signed via account: sabina.stahl.politik@osthammar.se

*Ylva Lundin*

Ylva Lundin  
Date: 2025-03-13 09:27 CET  
Signed via account: ylva.lundin.politik@osthammar.se

*Tomas Bendiksen*

Tomas Bendiksen  
Date: 2025-03-13 09:29 CET  
Role: Ledamot  
Signed via account: tomas.bendiksen.politik@osthamma

*Lars O. Holmgren*

Lars O. Holmgren  
Date: 2025-03-14 11:17 CET  
Role: Mr  
Signed via account: lars.o.holmgren.politik@osthammar.

*Ingemar Eriksson*

Ingemar Eriksson  
Date: 2025-03-14 20:10 CET  
Role: Förtroendevald revisor  
Signed via account: 160eriksson@norden.st

*Gunnar Rydvall*

Gunnar Rydvall  
Date: 2025-03-16 22:20 CET  
Signed via account: gunnar.rydvall@telia.com

*Maria Lennmark*

Maria Lennmark  
Date: 2025-03-17 09:35 CET  
Role: Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB  
Signed via account: maria.lennmark@se.ey.com

TeamEngine Document E-Sign ID: 1FA48848-9127-41CB-9B51-DCE95E27A5BC, Page 46 of 46.



# 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)

