

Årsredovisning 2009 ÖSTHAMMARSHEM



Innehåll

VD-ord	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter till resultat- och balansräkning	10
Finansieringsanalys	13
Finansiell strategi och låneportfölj	14
Revisionsberättelse	15
Organisation och medarbetare	16
Fastigheter	17
Fastighetsbestånd	19
Femårsöversikt	21



Positivt för framtiden

Svensk Kärnbränslehantering AB har valt Forsmark som ort för slutförvar av använt kärnbränsle.

Valet av Forsmark i vår kommun innebär stora satsningar inom logistik och byggnation. Det innebär också ett ökat behov av attraktiva boendemiljöer för dem som kommer att bosätta sig i kommunen.

Etableringen i Forsmark kan även ge möjlighet till satsning på kunskapsutveckling i form av ny teknik på ett planerat energi- och teknikcollege.

Under året som gått har vi byggt om en kontorslokal i Gimo till elevboende för studerande vid Forsmarks skola. Där erbjuder skolan sina elever en skräddarsydd utbildning med sikte på arbete i kärnkraftsindustrin.

Forsatt energisatsning

Vi fortsätter att fokusera på energiplanen. 2009 har fem nya bergvärmeanläggningar tagits i bruk. I och med detta är 30 % av vårt bestånd uppvärmt med bergvärme.

En stark satsning på energihushållning med effektiva lösningar vilka ger låga förbrukningstal kommer att prioriteras även i framtiden.

Oförändrad hyra 2010

Östhammarshem och Hyresgästföreningen har kommit överens om att hålla hyrorna oförändrade under 2010. Det var ett besked som vi var väldigt glada över att kunna meddela våra hyregäster i höstas. Det fördelaktiga ränteläget är den främsta orsaken till att vi inte behövde höja hyrorna trots att andra kostnader fortsätter att öka.

Hög uthyrningsgrad

Vi gläds åt att så många väljer Östhammarshem som hyresvärd. När vi mäter Nöjd Kundindex ser vi tydligt att våra kunder värdesätter vårt arbete för ökad kvalitet och trygghet i våra bostadsområden.

I skrivande stund är drygt 99 % av bostäderna uthyrda. Den goda uthyrningsnivån bidrar även den till att hyran är oförändrad 2010.

Lyckad nyproduktion

För första gången sedan 1990-talet har Östhammarshem byggt nya attraktiva bostäder i Alunda. Under 2009 har samtliga 28 nya lägenheter hyrts ut på Trädgårdsbäcken i Alunda.

Tillsammans med den goda hyresutvecklingen på övriga orter börjar tankarna gro om ytterligare ett nybygge i Alunda, om efterfrågan håller i sig.

Tack till medarbetarna

Till sist men inte minst vill jag framföra ett stort tack till Östhammarshems medarbetare för ett bra 2009.

Bengt Nordström
VD Östhammarshem

Förvaltningsberättelse 2009

Styrelsen och VD för Stiftelsen Östhammarshem, org. nr 814400-3111, får härmed avge årsredovisning för verksamheten 1 januari - 31 december 2009.

STYRELSE OCH REVISORER

Företaget är stiftat av Östhammars kommun och kommunfullmäktige har utsett följande ledamöter för perioden 2007-2010.

Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Kurt Angéus, ordf.	Erik Källgren
Örjan Mattsson, vice ordf.	Ingvar Skönstrand
Bertil Alm	Inger Abrahamsson
Inger Börjesson	Christina Carlsson
Linda Eskilsson	Lennart Andersson
Birgitta Svantesson	Lennart Norén
Margareta Widén-Berggren	Eino Honkamäki

Styrelsen har under året hållit 7 ordinarie sammanträden. Protokollförare har varit Hilka Ek.

Revisorer

Räkenskaper och förvaltning har granskats av auktoriserad revisor Kjell Forsman, Borev AB, Uppsala, som utsetts av styrelsen. Kommunfullmäktige har utsett Sven Eriksson och Gunnar Rydwall som förtroendemannarevisorer.

Verkställande direktör

Bengt Nordström

ANSLUTNING

Företaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags organisation (SABO) och Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (Fastigo) samt Husbyggnadsvaror (HBV).

BOSTADSMARKNADEN

Under 2009 var i genomsnitt 36 (56) bostadslägenheter i beståndet outhyrda. Under 2009 var antalet outhyrda lägenheter som lägst 24. Vid årsskiftet var 24 bostäder outhyrda.

Under året har omflyttning skett i 17 % av bostadslägenheterna, 24 % inklusive service-lägenheter.

Kvarboenderabatt lämnas till hyresgäster med boendetider mer än 10 år i samma lägenhet. Rabatt utgår med 20 % på en månadshyra.

För boendetider mer än 20 år lämnas ytterligare rabatt med 500 kr/år.

Produktion / Förnyelse

2009 har fem nya bergvärmeanläggningar tagits i bruk. 30 % av företagets fastighetsyta värms nu upp med denna teknik.

Storköket på Olandsgården har byggts om. Där har även mindre ombyggnationer i övriga delar av huset gjorts.

Den yttre miljön på kvarteret Iden i Östhammar med 72 lägenheter har förnyats i samband med att vi borrat för bergvärme. Två carportslängor med motorvärmare har byggts på området.

I Gimo har vi byggt om ett kontorshus till elevboende för studerande vid Forsmarks skola.

Förvärv / Försäljningar

Något fastighetsförvärv eller försäljning har inte genomförts under 2009

KAPITALHANTERING

Under året har 158 miljoner kr av lånestocken (34 %) omsatts.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Vid hyresförhandlingar i december 2009 kom Östhammarshem och Hyresgästföreningen överens om att lämna hyrorna oförändrade för år 2010.

MEDEL TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Till Hyresgästföreningen har för 2009 erlagts 197 882 kr i förhandlingsersättning.

UNDERHÅLL BOSTADSLÄGENHETER

Periodiska underhållsåtgärder har utförts enligt plan. Det innebär att med Hyresgästföreningen överenskomna underhållsintervaller har följts. Målning och tapetsering utförs vart 12:e år, byte av golvbeläggning efter behov, byte av vitvaror vart 17:e år.

Mot ett hyrestillägg kan hyresgästen även välja extra utrustning till sin lägenhet, s k tillval.

PERSONAL

Östhammarshem har under året haft 27 medarbetare (26), varav 9 (9) är kvinnor. Antalet anställda vid årets slut är 21 (25).

I löner och arvoden har under året utbetalts till (tkr)

	2009
VD och styrelse	832
Övriga anställda	<u>5 820</u>
Totalt	6 652

Rörelsens underhållskostnader har ökat med 12 902 tkr eller 48,5 %.

Räntekostnaderna har minskat med 10 005 tkr (45,3 %) samtidigt som de statliga räntesubventionerna ökat med 132 tkr (73 %). Den genomsnittliga skuldräntan har under året varit 2,11 % (4,55 %).

KVALITET

Östhammarshem är kvalitetscertifierat av Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut enligt SS-EN ISO 9001:2000 samt miljöcertifierat enligt SS-EN ISO 14001:1996.

Avskrivningarna uppgår till - 11 207 tkr (-10 860 tkr). Under året har byggnader avskrivits med 1 % av anskaffningsvärdet.

Det redovisade resultatet uppgår till 6 407 tkr (2 899 tkr).

EKONOMI

Resultaträkning

Årets omsättning har ökat med 12 028 tkr till 132 347 tkr.

Antalet outhyrda objekt har medfört ett hyresbortfall på totalt - 3 520 tkr (- 5 106 tkr).

Hyresbortfallet på bostäder har minskat till 2,6% (3,8%).

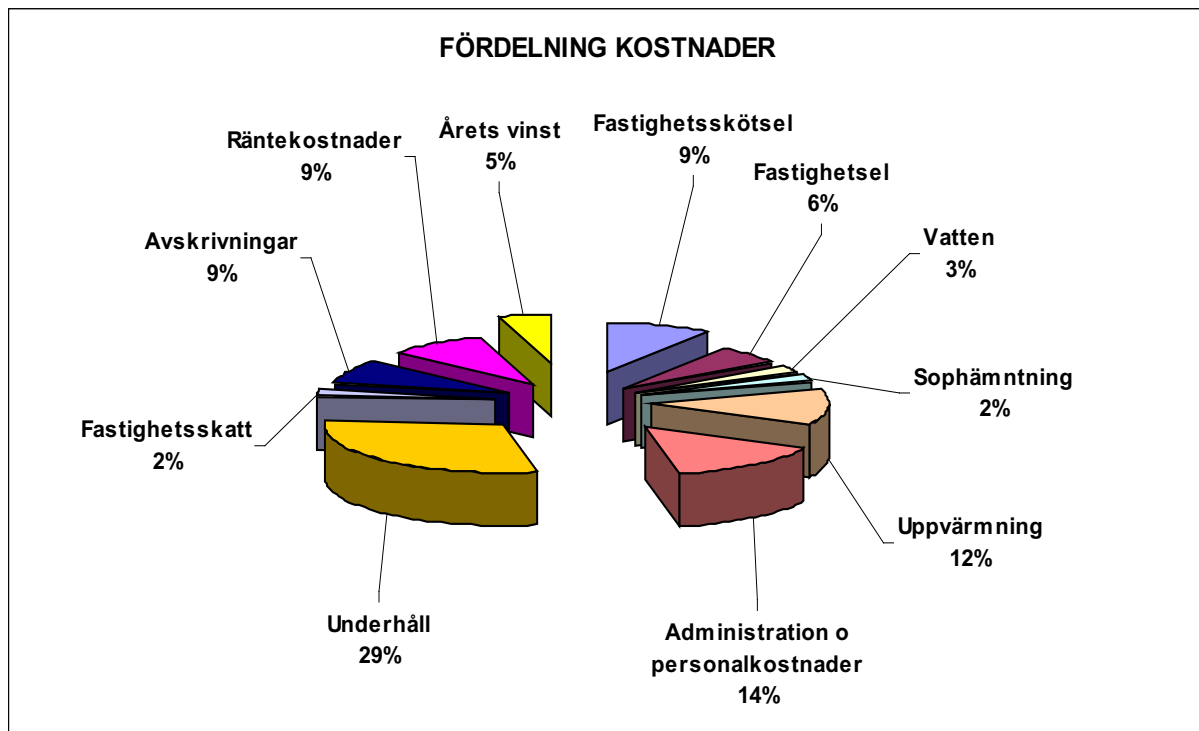
Förutom det direkta hyresbortfallet tillkommer rabatter och hyresreduktioner på - 1 107 tkr (-1 568 tkr).

Balansräkning

Balansomslutningen har förändrats med 23 590 tkr (4,4 %).

Behandling av resultat

Styrelsen föreslår att årets vinst 6 407 tkr föres mot ansamlad vinst och att summan balanseras i ny räkning.



Förvaltningsberättelse 2009

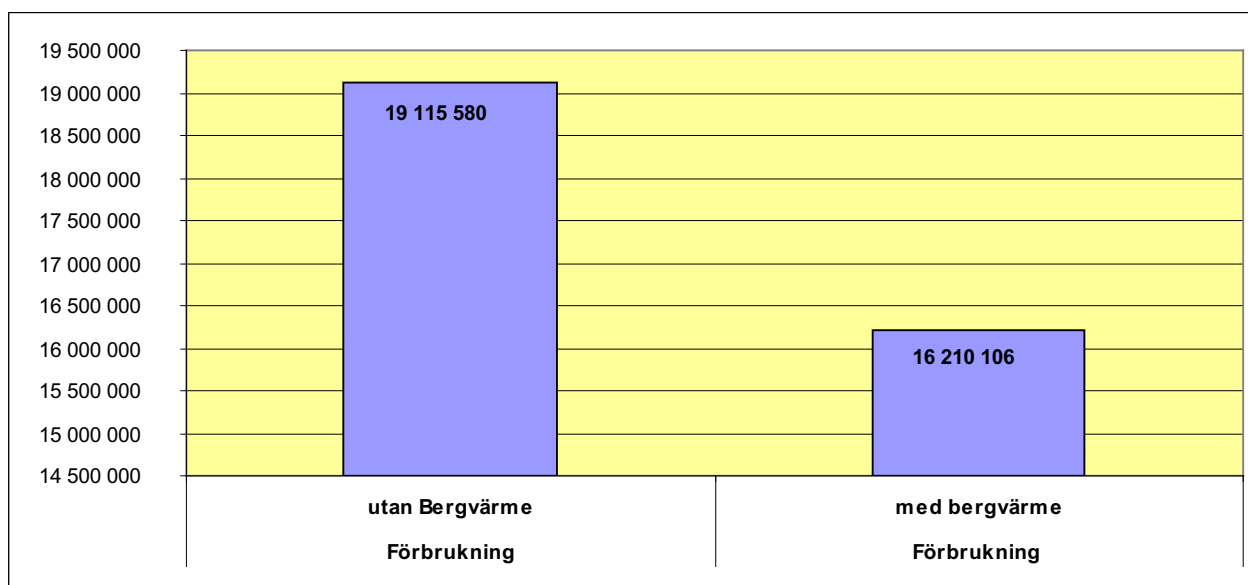
MILJÖREDOVISNING

Östhammarshems kvalitets- och miljöarbete är en hörnsten i arbetet att ständigt förbättra servicen och miljön till våra kunder.

Sedan 2005 är Östhammarshem miljöcertifierat enligt ISO 14001.

Bergvärmeanläggningar

Arbetet med att minska energiförbrukningen och därmed vår påverkan på miljön har nu pågått sedan 1998. Då stod vår första bergvärmepumpanläggning klar på Mattias Karlssons gård. Under ett antal år var arbetet inriktat på att ersätta direktverkande el med vattenburen bergvärme på Våra Gårdar i Östhammar. Sedan 1995 har vi även påbörjat arbetet med att ersätta större oljepannor med bergvärme. Vi kan nu börja se energi- och miljövinster av detta arbetssätt.



Personal

På våra fastigheter arbetar vi med nyckeltal där varje fastighet har ett mål som vi strävar efter att uppnå. För att vara lyckosamma i detta arbete har vi under 2009 utbildat vår personal i skötsel av reglercentraler. För 2010 planerar vi för att ytterligare stärka kompetensen på vår personal beträffande värmepumpsteknik. Vid våra interna revisioner fokuseras på skötsel och ökad medvetande på våra reglercentraler.

Framtiden

Under 2009 färdigställdes fem nya bergvärmeanläggningar, denna gång på kvarteret Iden i Östhammar samt på vårt äldreboende Tallparksgården i Öregrund, Campus de Geer i Gimo, Sandvägen och Harvik 6, båda i Österbybruk.

I vår treåriga energisparplan har vi nu kommit fram till tredje året. Det året kommer oljepannan på Mellanvägen i Alunda att ersättas med bergvärme, likaså elpannan på kvarteret Hästen i Öregrund. Vi hoppas att även kunna byta kulverten på kvarteret Skäret i Gimo där vi under året haft en större kulvertläcka.

Inför året 2009 var vår målsättning att minska energiförbrukningen med 2 %. Vår besparing blev 5 % trots en kall avslutning på året.

Resultaträkning

VERSAMHETSÅRET 1 JANUARI -31 DECEMBER 2009 (tkr)

	Not nr	2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	1	129 356	119 276
Rabatter/reduktioner	2	- 1 107	- 1 568
Övriga intäkter	3	4 098	2 611
Summa intäkter		132 347	120 319
RÖRELSENS KOSTNADER			
Underhållskostnader	4	- 39 492	- 26 590
Driftskostnader	5,6	- 61 274	- 56 496
Fastighetsavgift		- 2 409	- 1 904
Summa kostnader		- 103 175	- 84 990
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		29 172	35 329
AVSKRIVNINGAR	7	- 11 207	- 10 860
RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		17 965	24 469
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Utdelning aktier och andelar		2	2
Ränteintäkter		149	227
Räntebidrag	8	313	181
Räntekostnader	9	- 12 080	- 22 085
RESULTAT EFTER FINANSNETTO		6 349	2 794
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Skillnad mellan bokförd och planenlig avskrivning, maskiner och inventarier	10	58	105
RESULTAT FÖRE SKATT		6 407	2 899
Skatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		6 407	2 899

Balansräkning

BALANSRÄKNING PER 2009-12-31

TILLGÅNGAR (tkr)	Not nr	2009-12-31	2008-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11,12	487 604	489 627
Mark	13	13 299	13 299
Markanläggningar	14	42 955	24 503
Maskiner, inventarier och fordon	15	448	443
Pågående byggnadsproduktion		12 128	2 049
Summa anläggningstillgångar		556 434	529 921
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	335	2 648
Summa finansiella anläggningstillgångar		335	2 648
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		341	632
Hysesfordringar		206	173
Kundfordringar		329	540
Övriga fordringar		35	393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 423	1 212
Likvida medel		27	22
Summa omsättningstillgångar		2 361	2 972
SUMMA TILLGÅNGAR		559 130	535 541

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not nr	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital			
Grundfond		4 306	4 306
Reservfond		17 500	17 499
Balanserat resultat	17	4 662	2 447
Årets resultat		6 407	2 899
Summa eget kapital		32 875	27 151
Obeskattade reserver			
Akkumulerad underavskrivning maskiner, inventarier och fordon		46	105
Summa obeskattade reserver		46	105
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	18	31 989	53 378
Intecknings- och borgenslån		465 370	426 980
Summa långfristiga skulder		497 359	480 358
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda hyror		4 923	4 571
Leverantörsskulder		19 524	15 726
Skatteskulder		454	432
Övriga kortfristiga skulder		804	547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 145	6 651
Summa kortfristiga skulder		28 850	27 927
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		559 130	535 541
STÄLLDA PANTER ANSVARSFÖRBINDELSER			
Fastigo		133	137

Noter till resultat- och balansräkning

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats på ett överskådligt sätt och enligt god redovisningssed. Resultaträkning och balansräkning jämte noter skall ge en rättvisande bild av ställning och resultat. Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd har tillämpats.

Värderingsprincip angående fastigheter

Fastigheter värderas till anskaffningsvärdet med tillägg för värdehöjande utgifter. När fastighetsvärdering eller annan omständighet pekar på att ett fastighetsvärde ändrats så att den i bokföringen upptas till ett högre värde än dess återvinningsvärde görs en utredning av detta. Återvinningsvärdet är det högsta av fastighetens nettoförsäljningsvärde och nyttovärde. Nettoförsäljningsvärdet beräknas genom en marknadsvärdering. Nyttovärdet beräknas genom att en fastighets driftsnetton diskonteras med en diskonteringsfaktor. Diskonteringsfaktorena speglar stiftelsens långsiktiga genomsnittliga kapitalkostnad före skatt. Förändringen i värde ska antagas vara bestående. Förändringar som beror på återkommande faktorer såsom uthyrningsproblem förorsakade av konjunktursvängningar betraktas som bestående men med reducerat genomslag.

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter, brutto (tkr)	2009	2008
Bostäder	100 018	96 549
Lokaler	31 175	26 313
Garage	1 246	1 132
Motorvärmare	414	353
	132 853	124 347

Hyresbortfall, brutto (tkr)	2009	2008
Bostäder	- 2 417	- 3 657
Lokaler	- 696	- 1 064
Garage	- 185	- 168
Motorvärmare	- 199	- 182
	- 3 497	- 5 071

Hyresbortfall (procent)	2009	2008
Bostäder	- 2,4 %	- 3,8 %
Lokaler	- 2,2 %	- 4,0 %
Garage	- 14,8 %	- 14,8 %
Motorvärmare	- 48,1 %	- 51,6 %
	- 2,6 %	- 4,1 %

Hyresintäkter, netto(tkr)	2009	2008
Bostäder	97 601	92 892
Lokaler	30 479	25 249
Garage	1 061	964
Motorvärmare	215	171
	129 356	119 276

NOT 2 RABATTER/

HYRESREDUKTIONER	2009	2008
Kvarboenderabatt	- 300	- 281
Ungdoms- och studentrabatt	0	- 46
Hyresreduktioner	- 807	- 1 241
	- 1 107	- 1 568

NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER	2009	2008
Skadeersättning från hyresgäster	522	410
Tillval till lägenheter	529	555
Realisationsvinst,maskiner	58	
Övriga intäkter	2 989	1 646
	4 098	2 611

NOT 4 UNDERHÅLLS- KOSTNADER	2009	2008
Planerat underhåll	- 23 691	- 10 541
Löpande underhåll/rep.	- 15 801	- 16 049
Summa utgifter	- 39 492	- 26 590

NOT 5 DRIFTS- KOSTNADER	2009	2008
Energibesparande åtgärder	- 1 550	- 573
Tillval, lägenheter	- 116	- 270

	2009	2008		2009	2008
Material och köpta tjänster,			Planenliga avskrivningar		
fastighetsskötsel	- 9 986	- 9 995	Fastigheter	- 9 306	- 9 061
Vattenförbrukning	- 3 340	- 3 264	Markanläggningar	- 1 661	- 1 429
Elförbrukning	- 7 483	- 5 233	Maskiner, inventarier, fordon	- 240	- 370
Elförbrukning, outhyrda lgh	- 106	- 91		- 11 207	- 10 860
Uppvärmning	- 16 243	- 16 925	NOT 8 RÄNTEBIDRAG	2009	2008
Sophantering	- 2 700	- 2 520	Räntebidrag, bostäder	313	181
Sotning, OVK,OKK	- 344	- 162			
Transportmedel, driftskostn.	- 584	- 584	NOT 9 RÄNTEKOSTNADER	2009	2008
Uttagsskatt,			Räntor på lev.skuld	- 27	- 5
Kollektivanställd personal	- 947	- 1 062	Räntor på checkräkningskredit	- 391	- 1 892
Försäkringar mm	- 1 680	- 1 000	Räntor på fastighetslån,		
Personalkostnader	- 9 834	- 9 613	underhållslån	- 11 662	- 20 188
Lokalhyror	- 1 091	- 1 143		- 12 080	- 22 085
Marknadsföring	- 374	- 548	NOT 10 SKILLNAD MELLAN BOKFÖRD OCH		
Styrelse och revision	- 241	- 232	PLANENLIG AVSKRIVNING FÖR MASKINER		
Hysesförluster	- 64	- 75	OCH INVENTARIER	2009	2008
Kundförluster	- 32	- 472	Planenligt bokfört värde	448	443
Diverse administrativa			Skattemässigt lägsta tillåtna		
kostnader	- 4 066	- 2 334	bokförda värde		
Diverse förvaltnings-			(enl. kompl.regeln)	- 402	- 338
anknutna kostnader	- 146	- 139	Ack. underavskrivning	46	105
Medel till Hyresgäst-			Skillnad mellan bokförd och		
föreningen	- 347	- 261	planenlig avskrivning per 1/1	- 104	- 209
	- 61 274	- 56 496	Årets förändring	- 58	- 104
NOT 6 SJUKFRÅNVARO	2009	2008	NOT 11 BYGGNADER	2009	2008
Total sjukfrånvaro	7,4 %	13,1 %	Byggnader		
Långtidssjukfrånvaro	3,9 %	9,8 %	Anskaffningsvärde, urspr.	463 834	427 977
Sjukfrånvaro för män	8,3 %	10,7 %	Årets anskaffningsvärde	0	35 857
Sjukfrånvaro för kvinnor	6,8 %	14,8 %	Om- och tillbyggnad	192 066	182 867
Anställda < 29 år	-	-	Avgår investeringsbidrag	- 13 019	- 11 786
Anställda 30-49 år	1,2 %	2,1 %	Uppskrivna fastigheter	68 427	68 427
Anställda > 50 år	6,2 %	12,3 %	Nedskrivna fastigheter	- 65 176	- 65 176
			S:a avskrivningsunderlag	646 132	638 166
NOT 7 AVSKRIVNINGAR	2009				
Område			Avgår ack. Avskrivningar	- 153 054	- 143 749
Fastigheter	1 %		Avgår ack. Avskrivningar/		
Inventarier	20 %		uppskrivning	- 5 474	- 4 790
IT	33 %		Bokfört nettovärde	487 604	489 627
Personbilar	20 %				
Om- och tillbyggnader	2 %				
Markanläggningar,bergvärme	5 %				

Noter till resultat- och balansräkning

NOT 12 TAXERINGSVÄRDEN	2009	2008
Byggnader	453 158	453 158
Mark	<u>112 527</u>	<u>112 527</u>
Summa taxeringsvärden * (omräknade basvärden)	565 685	565 685

(* Ett antal fastigheter är taxerade som vårdfastigheter och därmed ej åsatta något taxeringsvärde och är ej upptagna i ovanstående)

NOT 13 MARK	2009	2008
Bebyggd mark	13 021	13 021
Obebyggd tomtmark	<u>278</u>	<u>278</u>
	13 299	13 299

NOT 14 MARK-ANLÄGGNINGAR	2009	2008
Markanläggning, ansk.värde	28 583	17 847
Årets nyanskaffningar	20 112	10 736
Ack. avskrivningar	<u>- 5 740</u>	<u>- 4 080</u>
	42 955	24 503

NOT 15 MASKINER INVENTARIER OCH FORDON	2009	2008
Anskaffningsvärde	2 320	2 427
Utrangering	- 147	- 107
Årets nyanskaffningar	246	
Avgår ack. avskrivningar	<u>- 1 971</u>	<u>- 1 877</u>
Planenligt restvärde	448	443
Ack. avskrivningar under plan	<u>- 46</u>	<u>- 105</u>
Bokfört nettovärde	402	338

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR	2009	2008
Husbyggnadsvaror (HBV), 1 andel	40	40
Deposition HBV	0	2 280
Innestående medel i HBV	<u>295</u>	<u>328</u>
	335	2 648

NOT 17 BALANSERAT RESULTAT	2009	2008
Belopp vid årets början	2 447	350
Behandling av resultat 2008 fjölårets vinst	2 899	2 781
Årets avskrivning uppskrivna fastigheter	<u>- 684</u>	<u>- 684</u>
Belopp vid årets slut	4 662	2 447

NOT 18 CHECK- RÄKNINGSKREDIT	2009	2008
Checkräkningskredit, koncernkonto	31 989	53 378

Sedan juli 1997 utnyttjas en kredit, med en kreditlimit på 60 mkr, på ett koncernkonto.
I enlighet med SABOs rekommendationer redovisas därför checkräkningskredit under långfristiga skulder.

Gimo den 4 mars 2009


Kurt Angéus


Orjan Mattsson

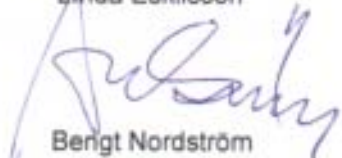

Bertil Alm


Inger Börjesson


Linda Eskilsson


Birgitta Svantesson


Margareta Widén-Berggren


Bengt Nordström

Finansieringsanalys

Samtliga belopp i tkr

FRÅN VERKSAMHETEN TILLFÖRDA MEDEL	Not	2009	2008
Rörelseintäkter		132 347	120 319
Rörelsekostnader			
exkl. icke likviditetspåverkande poster	1	<u>- 114 791</u>	<u>- 106 664</u>
	2	17 556	13 655
MEDEL BUNDNA/TILLFÖRDA I DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar och bränslelager		615	- 911
Ökning (+), minskning (-) av kortfristiga skulder		<u>924</u>	<u>- 272</u>
		1 539	- 1 183
Från verksamheten tillförda medel		17 556	13 655
Medel bundna/tillförda i den löpande verksamheten		<u>1 539</u>	<u>- 1 183</u>
NETTO FRÅN ÅRETS VERKSAMHET		19 095	12 472
INVESTERINGAR (ökning (-), minskning (+))			
Aktier och andelar		2 313	- 523
Maskiner, inventarier och fordon		- 246	0
Pågående nyproduktion		- 10 079	11 291
Färdigställd byggnad och mark		- 7 967	- 35 857
Markanläggningar och markinventarier		<u>- 20 112</u>	<u>- 10 736</u>
	3	- 36 091	- 35 825
Medel från årets verksamhet	4	19 095	12 472
Investeringar		<u>- 36 091</u>	<u>- 35 825</u>
FINANSIERINGSBEHOV		- 16 996	- 23 353
FINANSIERING			
Ökning (+), minskning (-) av långfristiga skulder		<u>17 001</u>	<u>23 353</u>
		17 001	23 353
Finansieringsbehov	5	- 16 996	- 23 353
Extern finansiering		<u>17 001</u>	<u>23 353</u>
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL		5	0

NOTER TILL FINANSIERINGSANALYSEN

Analysen är kopplad till resultat- och balansräkningen och visar förändringen i företagets likviditet under verksamhetsåret.

Den visar vilka investeringar som gjorts och hur dessa finansierats.

	2009	2008
NOT 1 Totala rörelsekostnader	125 940	117 420
<i>Icke likv. påverkande:</i>		
Avskrivningar enligt plan	- 11 207	- 10 860
Avskrivningar under plan	<u>58</u>	<u>104</u>
	114 791	106 664

NOT 2 Summan av likvida medel som generats från verksamheten är 17 556 tkr (13 655). Likviditeten ökar därigenom med detta belopp.

NOT 3 Årets investeringar har uppgått till 36 091 tkr (35 825). Detta resulterar i minskad likviditet.

NOT 4 Medlen från årets verksamhet, 19 095 tkr, (12 472), finansierar investeringarna.

NOT 5 Det sammanlagda finansieringsöverskottet är 16 996 tkr (23 353). Ökning av den långfristiga finansieringen är 17 001 tkr (23 353). Summan, 5 tkr har ökat de likvida medlen och förändring kan avläsas i balansräkningen som förändringen av omsättningstillgången "likvida medel".

Finansiell strategi och låneportfölj

Den världsomfattande finanskrisen har medfört ovanligt låga räntenivåer under 2009. Räntorna väntas ligga på en låg nivå även 2010.

Finansiell strategi

Östhammarshems finansieringsverksamhet styrs genom den fastställda finanspolicyn.

Under året har en större andel av lånen fått kort räntebindning och stora besparingar på räntekostnaderna har gjorts under året.

Upplåningen sker i konkurrens mellan långgivare genom offertförfrågan. Totala antalet lån var 15 st.

Finansiering

Låneportföljen uppgår till 497 359 tkr, varav 31 989 tkr lånats inom koncernkontot.

Övriga krediter är placerade hos traditionella låneinstitut varav två är utländska.

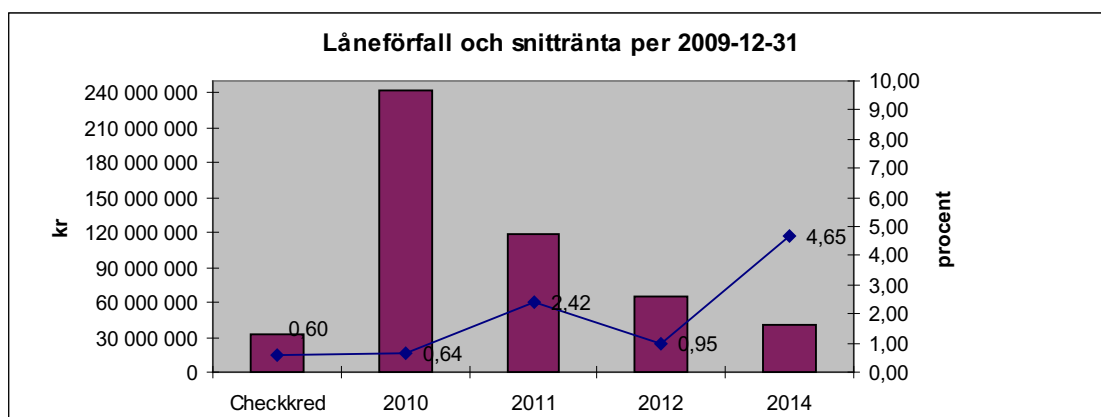
Nytt låneinstitut är Kommuninvest.

Förfallostruktur

Som framgår av nedanstående diagram har stor andel av lånestocken kort räntebindning år 2009.

Den genomsnittliga återstående kredittiden har därmed minskat.

Företaget arbetar för att sprida krediternas förfall över betydligt längre tidsrymd och flera år.



Räntekostnader

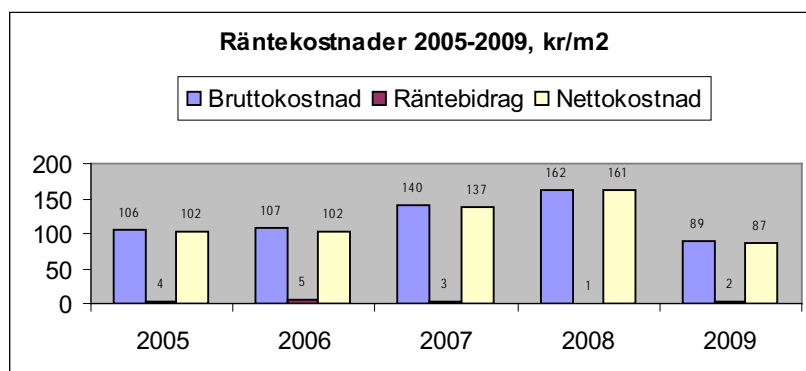
Räntekostnaden uppgick till 12 080 tkr (22 085 tkr). Genomsnittsräntan var under året 2,11 % (4,55 %).

Vid årets utgång hade låneportföljen en genomsnittsränta på 1,42 % (4,47 %).

Räntebidrag

Under 2009 erhöles 313 tkr (181 tkr) i räntebidrag, motsvarande 2,0 kr/kvm (1,0 kr/kvm).

De senaste fem årens utveckling av räntekostnaderna kan utläsas av nedanstående diagram.



Revisionsberättelse

REVISIONSBERÄTTELSE

för

STIFTELSEN ÖSTHAMMARSHEM

Organisationsnummer 814400-3111

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Stiftelsen Östhammarshem för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög grad men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot stiftelsen.

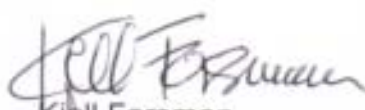
Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med stiftelsens stadgar eller årsredovisningslagen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.


Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att resultat och balansräkningen fastställs och att vinstmedlen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gimo den 2010.03.05


Kjell Forsman
Aukt. revisor


Sven Eriksson
Förtroendemannarevisor


Gunnar Rydvall
Förtroendemannarevisor

Organisation och medarbetare

Förvaltningsområde Alunda/ Gimo/ Hargshamn/ Östhammar/ Öregrund

Kjell Jansson, områdeschef

Alunda/Gimo/Hargshamn

Anna Ericsson
Bo Eriksson
Gunnar Johansson
Christer Svensk
Torbjörn Svensson

Östhammar/Öregrund

Åke Andersson
Vilho Jansson
Börje Löfberg
Bengt Tanskanen

Förvaltningsområde Österbybruk

Conny Törnqvist, områdeschef

Österbybruk

Guy Andersson
Björn Karberg

HUVUDKONTORET

Hilkka Ek, ekonomichef
Erika Wiik, ekonomiassistent
Agneta Axelsson, marknadschef
Jessica Eliardsson, receptionist
Christina Sundin, bokkonsulent
Ralf Johansson, teknisk chef
Jonas Hammarstedt, trainee

VD

Bengt Nordström

STYRELSE

Kurt Angéus, ordf. (m), Örjan Mattsson, vice ordf. (s),
Inger Börjesson (m), Bertil Alm (c), Linda Eskilsson (mp),
Margareta Widén-Berggren (s), Birgitta Svantesson (s)

Suppleanter

Erik Källgren (m), Ingvar Skönstrand (s), Christina Carlsson (kd),
Inger Abrahamsson (c), Lennart Andersson (boa), Eino Honkamäki (s),
Lennart Norén (s)

Fastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Färdig- ställnings- år	Anskaffnings- värde inkl. inv. bidrag	Taxerings- värde	Varav byggads- värde
Gimo 8:78	Köpmang. 3, Torng. 36,38	1964/66	3 584	14 200	11 400
Gimo 8:81-82	Köpmangatan 6	1966/67	7 057	10 372	5 200
Gimo 8:83	Köpmangatan 8	1967	5 231	6 828	4 762
Gimo 8:86	Köpmangatan 10,12,14	1970	4 254	15 806	12 800
Gimo 8:87	Sågargatan 7 ,9	1971	3 568	9 831	8 091
Gimo 11:28	Sågargatan 3,5	1972	3 637	11 911	9 600
Gimo 11:96	Skäret 1-59	1978	13 308	18 942	15 600
Skäffthammar 10:2	Åkerigatan 3-7	1980	2 702	1 997	1 372
Gimo 8:88	Gimo Torg	1980	11 791	(tax. som vårdbyggnad)	
Skäffthammar 10:3	Folketshusgatan 4,6	1985/90	39 820	17 857	15 590
Gimo 8:91	Wilh. Haglunds väg 4	1988	2 800	2 875	2 502
Gimo 8:103	Vattentornet	1992	27 344	10 619	9 387
Gimo 8:92	Långgatan (mark)				
Delsumma Gimo			125 096	121 238	96 304
Österbybruk 8:1	Dannemorav. 2, Vallonv 1	1940/63	2 610	9 517	8 013
Films-Österby 4:12	Ekgatan 9,11	1947	950	2 572	2 109
Films-Österby 4:32	Ekgatan 7	1947	520	1 323	1 086
Films-Österby 7:54	Stråkvägen 6	1949/50	431	2 696	2 150
Films-Österby 4:23	Stråkvägen 3	1952/04	170	1 713	1 409
Österbybruk 1:94	Bertilsvägen 4,6	1954/57	947	4 938	3 962
Österbybruk 1:92	Vallonvägen 3	1958	307	1 695	1 336
Österbybruk 1:140	Sporrbacksv. 28, Eknäsv.12	1965	2 114	9 357	7 600
Österbybruk 1:141	Sporrbacksv. 26, Tångv. 4	1967	1 827	7 444	6 060
Käbboda 3:11	Harviksvägen 1-2	1968	4 718	13 432	10 800
Käbboda 3:12	Harviksvägen 3	1970	4 083	5 597	4 252
Käbboda 3:13	Dannemoravägen 13	1972	1 222	4 155	3 393
Käbboda 3:14	Dannemoravägen 15	1973/93	3 250	4 030	3 331
Käbboda 3:15	Harviksvägen 6	1975	1 515	2 963	2 261
Käbboda 3:16	Dannemoravägen 17	1976/02	3 431	4 603	3 901
Films-Österby 4:71	Eckbacksvägen 13-53	1982	5 994	5 732	4 799
Films-Österby 4:72	Parkvägen 7 (vårdcentral)	1984	14 516	(tax. som vårdbyggnad)	
Films-Österby 4:73	Ekgatan 2 (sjukhem)	1985	-	(tax. som vårdbyggnad)	
Harvik 4:50	Sandvägen	1989	2 500	3 017	2 644
Films-Österby 7:12	Stråkv. 1, Filmv. 4,6	1920/90	19 447	8 648	7 249
Films-Österby 4:55	Parkvägen 9	1966/93	16 317	8 464	7 336
Films-Österby 7:59	Dannemorav. 12, Parkv. 2		-	158	-
Österbybruk 1:87	Gimogatan		278	104	-
Käbboda 3:9	Harvik 1		-	-	-
Delsumma Österbybruk			87 147	102 158	83 691
Hargshamn 2:27	Storvägen 1	1964	491	2 376	1 886
Hargshamn 2:84	Storvägen 3,5	1955	613	1 313	1 055
Braxenbol 1:113	Gimovägen 8	1986	6 371	3 257	2 852
Hargshamn 2:135	Tallvägen 1-15	1993	6 394	2 233	1 929
Valö 5:2	Valöhemmet	1988	4 994	2 236	2 000
Delsumma Hargshamn/Valö			18 863	11 415	9 722

Fastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Färdig- ställnings- år	Anskaffnings- värde inkl. inv. bidrag	Taxerings- värde	Varav byggads- värde
Marma 3:19	Trädgårdsvägen 4	1954	370	1 410	1 028
Alunda 1:68	Mellanvägen 2-6	1964	940	3 968	3 169
Marma 1:41	Parkv. 11,13, Marmav.7	1968	2 573	9 342	7 400
Marma 1:42-43	Torpvägen 4	1971	1 662	6 730	5 400
Alunda 1:77	Villavägen 24-46	1973	1 139	3 266	2 600
Marma 1:66	Torpvägen 6	1983	6 597	6 447	5 400
Alunda 1:67	Prästgårdsvägen 12	88/90/93	20 084	23 687	21 000
Marma 3:18	Trädgårdsvägen 2	2003	1 443	590	497
Marma 15:1	Trädgårdsbäcken 1-28	2008	35 916	6 323	5 800
Delsumma Alunda			70 724	61 763	52 294
Östhammar 15:15	Engelbreksgatan 13	1959	653	6 282	4 394
Östhammar 14:2	Edsg. 5, Slottsgatan 17				
	Klackskärsgatan 12,14	1964	3 537	22 800	17 000
Gammelbyn 57:2	Ulriksgratan 1-6	1969	2 695	11 881	9 389
Gamemlbyn 57:3	Ulriksgratan 10-30	1972/73	10 987	48 800	37 000
Gammelbyn 4:256	Våra gårdar	1976/77	8 484	43 537	33 500
Gammelbyn 4:262	Våra Gårdar	1977	11 365	(samt. med ovanstående)	
Gammelbyn 4:197	Hantverkarsvägen 1	1963	1 523	1 090	831
Gammelbyn 58:8	Repslagaregatan 3-16	1978	2 389	5 347	4 129
Östhammar 32:1	Prästgatan 9-15	1982	11 679	18 268	14 200
Östhammar 24:1	Klockargatan 2	1983/04	5 368	7 527	6 000
Gammelbyn 1:72	Bilsta Janssons gård	1983	5 876	6 607	5 400
Östhammar 31:26	Norra Tullportsgatan 18	1991	14 421	9 111	7 400
Gammelbyn 69:3	Edsvägen 14	1993	5 160	1 669	1 410
Östhammar 5:4	Sommarro 1-12	1993	11 131	4 859	3 895
Sandika 3:179	Kanikebolsgatan 9	1993	4 858	1 669	1 410
Östhammar 65:5	Albrektsgratan 14	1995	18 686	20 374	17 000
Östhammar 57:2	Repslagargatan 4	2002	789	207	-
Delsumma Östhammar			119 601	210 028	162 958
Öregrund 72:13	Smedjegatan 11	1964	600	956	924
Öregrund 54:3	Matrosgatan 2-48	1977	3 396	8 320	6 511
Öregrund 54:13	Jungmansgatan 1-24	1974/75	2 323	5 393	3 594
Öregrund 5:4	Jungmansgatan 25-36	1976	1 456	6 499	5 600
Öregrund 68:12	Tallparksgården	1994	30 187	16 117	14 160
Öregrund 73:1	Skolg.14-48, Smedjeg.10-56	1981	11 584	14 298	11 400
Öregrund 194:1	Håkanssonsgata 10, 12	1993	17 402	7 320	6 000
Öregrund 73:5	Västergatan 37	2003	457	180	0
Delsumma Öregrund			67 405	59 083	48 189
Totalt			488 836	565 685	453 158

Fastighetsbestånd

Antal, yta, 2009 år hyror per m² uppdelat efter område och fastighet
Uppvärmning (P=Panncentral, Fjv= Fjärrvärme, B=Bergvärme, VV= Enbart varmvattendebitering)

Gimo

Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage	Carport	Motorv
												Antal	Yta			
Gimo 8:78	1964-66	15	33	16	4		68	4 074,2	59,9	868	Fjv			11		
Gimo 8:81-82	1966-67	3	12	8	3		26	1 880,0	72,3	860	Fjv	2	171,0			
Gimo 8:83	1967	6	6	15			27	1 733,0	64,2	859	Fjv			32		
Gimo 8:86	1970	9	63				72	4 374,0	60,8	863	Fjv			36		
Gimo 8:87	1971	6	18	19	5		48	3 348,0	69,8	860	Fjv			32		5
Gimo 11:28	1972	6	18	18	6		48	3 363,0	70,1	860	Fjv	1	96,0	32		
Gimo 11:96	1978		14	30	15		59	4 861,0	82,4	912	Fjv			24		16
Gimo 8:88	1980										Fjv	11	2 745,4			
Gimo 8:91	1989										B	1	1 329,0			
Gimo 8:103	1992	5	15	4			24	1 391,0	58,0	1 142	Fjv	2	894,3	11		
SUMMA		50	179	110	33	0	372	25 024,2	67,3	892		17	5 235,7	178		21
Procentandel		13	48	30	9	0	100									

Österbybruk

Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage	Carport	Motorv
												Antal	Yta			
Films-Österby 7:12	1920		1	5			6	519,0	86,5	815	Fjv	2	102,0			
Österbybruk 8:1	1940	2	3	1			6	345,0	57,5	802	Fjv	6	973,1			
Films-Österby 4:12	1947	2	4	4			10	672,7	67,3	911	Fjv					2
Films-Österby 4:32	1947	1	2	2			5	346,7	69,3	910	Fjv					
Films-Österby 7:54	1949-50	4	8	2			14	780,0	55,7	830	Fjv	1	164,0	8		4
Films-Österby 4:23	1952	1	3	2	1		7	443,0	63,3	924	Fjv					
Österbybruk 1:94	1954-57	4	16	2	2		24	1 420,0	59,2	865	Fjv	1	76,0			7
Österbybruk 1:92	1958	16					16	523,2	32,7	813	Fjv					
Österbybruk 8:1	1963	10	11	5			26	1 385,0	53,3	884	Fjv	4	259,0			10
Österbybruk 1:140	1965	6	24	12			42	2 555,8	60,9	863	B			17		13
Österbybruk 1:141	1967	9	16	9			34	2 007,6	59,0	848	B			8		6
Käbboda 3:11	1968	17	31	14			62	3 782,0	61,0	879	Fjv			24		
Käbboda 3:12	1970	12	24				36	1 930,8	53,6	644	Fjv			24		
Käbboda 3:13	1972	6	6	6			18	1 101,0	61,2	889	Fjv			8		9
Käbboda 3:14	1973	4	9	4			17	971,0	57,1	889	Fjv	1	121,0			
Käbboda 3:15	1975	2	8	4	2		16	1 023,8	64,0	644	B					
Käbboda 3:16	1976		6	4	4		14	1 023,8	73,1	999	Fjv			5		6
Films-Österby 4:72	1984	5					5	228,0	45,6	1 095	Fjv	3	2 094,0			12
Harvik 4:50	1989										B	1	1 117,0			
Films-Österby 7:12	1990	2	20	1			23	1 477,7	64,2	1 094	Fjv			5		4
Käbboda 3:9											Fjv	1	339,0			
Summa		103	192	77	9	0	381	22 536,1	59,1	898		20	5 245,1	99		73
Procentandel		27	50	20	2	0	100									

Hargshamn

Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage	Carport	Motorv
												Antal	Yta			
Hargshamn 2:84	1955	4	8	4			16	872,8	54,6	820	P					6
Hargshamn 2:27	1964	2	4	2			8	460,0	57,5	811	P					4
Hargshamn 2:135	1993		6	2			8	513,6	64,2	871	P			4		
Summa		6	18	8	0	0	32	1 846,4	57,7	830				4		10
Procentandel		19	56	25	0	0	100									

Öregrund

Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Uppvärmning	Lokaler		Garage	Carport	Motorv
												Antal	Yta			
Öregrund 72:13	1964					1	2	230,0	115,0	770	P					6
Öregrund 5:4	1976	2	4	4	2		12	847,0	70,6	807	VV					
Öregrund 54:3	1977	4	8	8	4		24	1 694,0	70,6	807	VV					
Öregrund 54:13	1974-75	4	8	8	4		24	1 694,0	70,6	807	VV	1	40,5	10		10
Öregrund 73:1	1981		36	6			42	2 728,8	65,0	984	P					10
Öregrund 194:1	1993		22				22	1 243,2	56,5	1 088	P			14		
Summa		10	78	26	11	1	126	8 437,0	67,0	905		1	40,5	24		20
Procentandel		8	62	21	9	1	100									

Fastighetsbestånd

Alunda

Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Upp-värmning	Lokaler		Garage Antal	Carpport Antal	Motorv Antal
												Antal	Yta			
Marma 3:18	1946		1			1	2	192,0	96,0	860	P					
Marma 3:19	1954		1	1	1		3	254,0	84,7	882	P			2		
Alunda 1:68	1964	22		1			23	913,7	39,7	926	P	1	90,7			8
Marma 1:41	1968	14	14	10			38	2 220,6	58,4	908	B			10		
Marma 1:42-43	1971	9	12	6			27	1520,1	56,3	913	B					4
Alunda 1:77	1973	4	4	4			12	758,4	63,2	746				5		
Marma 1:66	1983		17			3	20	1329,8	66,5	990	B	1	16,0			
Marma 15:1	2008		11	14	3		28	1902,9	68,0	1 246	B				6	
Summa		49	60	36	7	1	153	9091,5	532,8	978	0	2	106,7	17	6	12
Procentandel		32	39	24	5	0	99									

Östhammar

Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Upp-värmning	Lokaler		Garage Antal	Carpport Antal	Motorv Antal
												Antal	Yta			
Östhammar 15:15	1959	4	8	2	2		16	923,0	57,7	1 006	B			7		
Östhammar 14:2	1964	30	24	12	4		70	3 992,0	57,0	881	B			8	12	13
Gammelbyn 57:2	1969	32	14				46	2 058,0	44,7	874	VV	1	692,0	22		4
Gammelbyn 57:3	1972-73	51	84	24	9		168	9 661,8	57,5	793	VV	1	57,3			34
Gammelbyn 4:256	1976-77	8	8	26	10		52	3 841,4	73,9	914	B			22	14	12
Gammelbyn 4:262	1977		16	30	14		60	4 627,0	77,1	914	B			19	16	3
Östhammar 32:1	1982		32	8			40	2 649,2	66,2	1 001	P			7		
Östhammar 24:1	1983		6	4	2		12	880,0	73,3	1 228	B					14
Gammelbyn 1:72	1983		20				20	1 242,0	62,1	849	VV					
Östhammar 31:26	1991	4	8	6			18	1 140,9	63,4	1 139	P			7		
Östhammar 5:4	1993		4	8			12	908,0	75,7	829						11
Gammelbyn 4:197												4	840,0			
Summa		129	224	120	41	0	514	31 923,3	62,1	892		6	1 589,3	92	42	91
Procentandel		25	44	23	8	0	100									

Servicebostäder

Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Upp-värmning	Lokaler		Garage Antal	Carpport Antal	Motorv Antal
												Antal	Yta			
Skäfthammar 10:2	1978		14				14	896,0	64,0	830	Fjv					
Skäfthammar 10:3 I	1985	10	15				25	1 388,4	55,5	1 174	Fjv	1	1 045,0			
Skäfthammar 10:3II	1990	10	16				26	1 452,8	55,9	1 174	Fjv	1	119,8			
Films-Österby 4:71	1982		21				21	1 358,7	64,7	983	Fjv					
Films-Österby 4:55	1966/93	17	7				24	911,9	38,0	1 314	Fjv	1	1 856,0	11		
Films-Österby 4:73	1985										Fjv	1	1 573,0			
Alunda 1:67 I	1988	1	10				11	617,3	56,1	1 242	B	1	3 013,0			
Alunda 1:67 II	1990	12					12	465,5	38,8	1 242	B				8	15
Alunda 1:67 III	1993	14	1				15	558,3	37,2	1 242	B					
Alunda 1:67 IV	1996	17					17	512,5	30,1	1 242	B					
Östhammar 58:8	1978		11			1	12	812,0	67,7	828						
Sandika 3:179	1993		5				5	212,5	42,5	1 154	P	1	114,2			
Gammelbyn 69:3	1993		5				5	212,5	42,5	1 154	P	1	114,2			
Östhammar 65:5	1995	33	6				39	1 554,0	39,8	1 414	B	1	1 287,5			
Öregrund 68:12	1994	22	16				38	1 619,0	42,6	1 441	B	1	794,4			
Braxenbol 1:113	1986		10				10	655,0	65,5	1 123	B	1	147,5			
Valö 5:2	1988	1	9				10	473,5	47,4	980	P	1	128,0			
Summa		137	146	0	0	1	284	13 699,9	48,2	1 193		11	10 192,6	11	8	15
Procentandel		48	51	0	0	0	100									

HELA FÖRETAGET

Fastighet	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medel-yta	Hyra per m2	Upp-värmning	Lokaler		Garage Antal	Carpport Antal	Motorv Antal
											Antal	Yta			
Gimo	50	179	110	33	0	372	25 024,2	67,3	892		17	5 236	178	0	21
Österbybruk	103	192	77	9	0	381	22 536,1	59,1	898		20	5 245	99	0	73
Alunda	49	60	36	7	1	153	9 091,5	533	978		2	107	17	6	12
Östhammar	129	224	120	41	0	514	31 923,3	62,1	892		6	1589,3	92	42	91
Öregrund	10	78	26	11	1	126	8437,0	67,0	905		1	40,5	24	0	26
Hargshamn	6	18	8	0	0	32	1846,4	57,7	830		0	0	4	0	10
Tot.exkl. servicebostäder	347	751	377	101	2	1578	98 858,5	62,6	899		46	12 217,3	414	48	233
Procentandel	22	48	24	6	0	100									
Servicebostäder	137	146	0	0	1	284	13 699,9	48,2	1 193		11	10 192,6	11	8	15
Procentandel	48	51				100									
Tot.inkl. servicebostäder	484	897	377	101	3	1862	112 558,4		940		57	22 409,9	425	56	248
Procentandel	26	48	20	5	1	100									

Femårsöversikt

Ekonomisk översikt		2009	2008	2007	2006	2005
Balansomslutning	mkr	559	536	510	492	498
Omsättning	mkr	132	120	114	114	119
Soliditet	%	6	5	5	5	4
Kassalikviditet	%	7	8	6	8	24
Resultat före bokslutsdisp.	tkr	6 349	2 794	2 767	4 009	3 035
Årets resultat	tkr	6 407	2 899	2 781	3 567	2 981

M²-nyckeltal (per vägd yta)

Nettointäkter per m ²	kr	980	883	851	849	884
Driftskostnad år m ²	kr	452	411	409	416	426
Underhåll och reparation per m ²	kr	293	195	199	206	203
Fastighetsskatt per m ²	kr	18	14	13	15	17
Driftsnetto per m ²	kr	215	259	229	208	238
Nettokapitalkostnad per m ²	kr	172	242	204	181	216
Ränte-och leasingkostnad per m ² kr		91	163	135	108	107
Räntebidrag per m ²	kr	2	1	2	5	4

Drift- och kapitalkostnader

Driftskostnader	mkr	61	56	55	56	57
Driftsnetto	mkr	29	35	31	28	32
Av - nedskrivningar	mkr	11	11	10	11	16
Finansiellt netto	mkr	12	22	17	13	13

Underhåll

Planerat underhåll	tkr	23 691	10 541	13 463	16 307	11 140
Löpande underhåll (rep.)	tkr	15 801	16 049	13 241	11 342	16 105
Skattereduktion	tkr	0	0	0	917	0

Löner och antal anställda

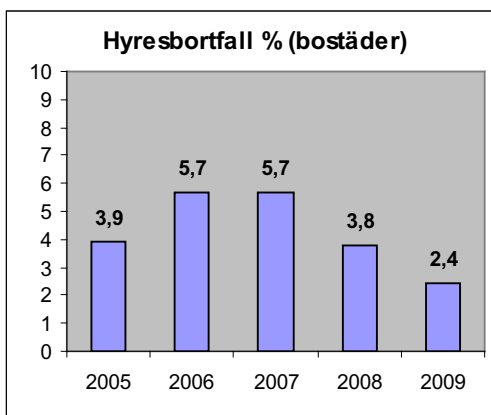
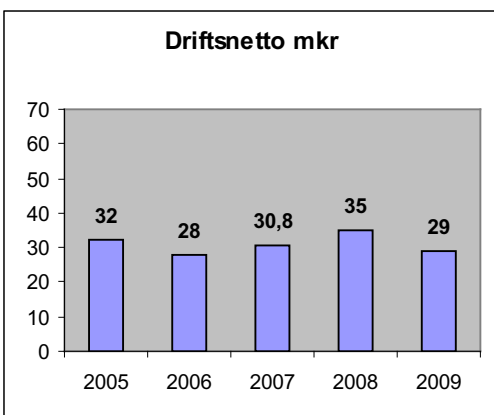
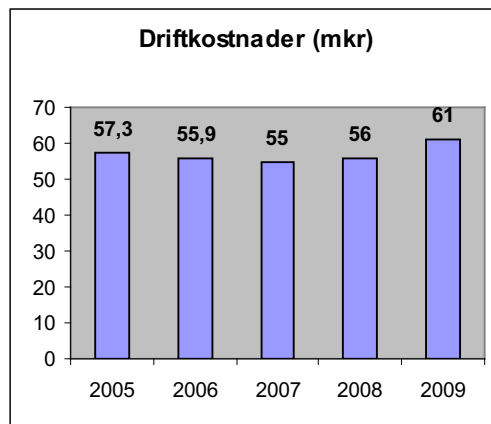
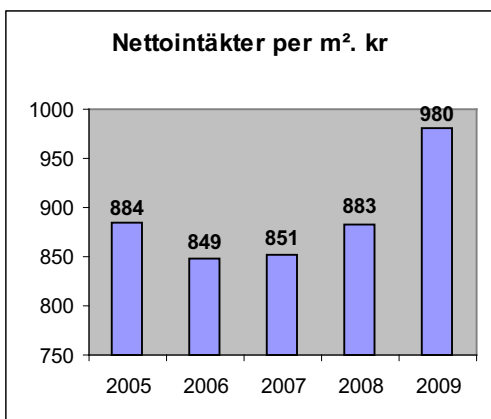
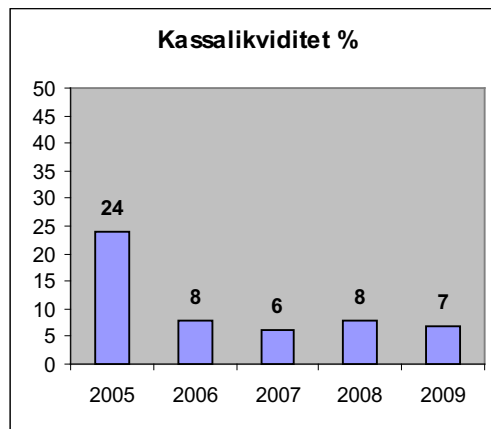
Löner och arvoden						
(anställda resp. styrelse)	mkr	6,6	6,8	6,9	6,7	6,8
Antal anställda vid årets slut	Antal	23	26	27	28	30

Uthyrningsobjekt (vid årets slut)

Bostadslägenheter	Antal	1 862	1 862	1 837	1 837	1 838
Lokaler	Antal	57	53	53	53	53
Garage	Antal	425	425	425	425	426
Carport	Antal	56	30			
Parkeringsplatser	Antal	248	232	250	250	227
Genomsnittlig hyresnivå	kr/m ²	940	881	845	836	831

Vakanta lägenheter

Vakanta lägenheter per 31/12		24	51	67	96	46
Vakanta lägenheter i % av beståndet		1,3	2,7	3,6	5,2	4,3
Genomsnittligt outhyrda lägenheter		36	56	90	97	45
i % av beståndet		1,9	3,0	4,9	5,2	2,5
Omflyttningsfrekvens i %		17	18	17	19	23







Box 26, 747 02 GIMO
Tel. 0173 - 425 50 Fax 0173 - 402 67
www.osthammarshem.com
E-post: info@osthammarshem.com

