

Årsredovisning 2017
Östersundshem AB



östersundshem

Innehållsförteckning

3	Förord
4	Förvaltningsberättelse
7	Resultaträkning
8	Balansräkning
10	Rapport över förändringar i det egna kapitalet
11	Kassaflödesanalys
12	Tilläggsupplysningar
26	Revisionsberättelse
28	Fem år i sammandrag
32	Ägardirektiv
34	Fastighetsförteckning
35	Styrelsen
36	Områden/fastigheter

Under april 2018 avgick styrelsen för räkenskapsåret 2017, men är i denna publikation fortfarande representerad i sin helhet (se sid 35).



Riktningen är framåt

När vi tittar tillbaka på 2017 kan vi konstatera att våra långsiktiga satsningar på social hållbarhet ger resultat. Vår integrationsverksamhet Innanförskapsakademin går nu in på tredje året, och här ser vi att hela 75 procent av deltagarna går vidare till arbete eller studier. Det innebär att vi aktivt bidrar till kommunens tillväxtplan, men också att fler och fler nyanlända får möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden.

Byggtakten har under 2017 varit fortsatt hög, under året producerade vi över 200 nya bostäder, de flesta på central mark – som Remonthagen och Tallåsen. Samtliga nya byggnader är Svanenmärkta, och på hustaken finns solceller – vilket är en del i arbetet med att producera vår egen, förnyelsebara energi. I alla nya bostadsområden finns också elbilspooler – för såväl hyresgäster som andra boende i Östersund.

Utöver en intensiv nyproduktion har också flera av våra äldre fastigheter omfattats av stora och små underhållsåtgärder, där extra vikt har lagts vid energieffektiviseringar samt periodiskt underhåll. Under året tecknade vi även gröna obligationer, vilket kan förbättra ekonomin i våra hållbara investeringar. Flera av våra gröna satsningar uppmärksammas också, både lokalt och nationellt. Vi har även haft förmånen att ta emot priser och hedersomnämningar från såväl Östersunds kommun som vår branschorganisation SABO.

En av de mest uppmärksammade åtgärderna är vår satsning på Innanförskapsakademin. För att husa den växande verksamheten öppnade vi den nya lokalen Verket – som nu blir knutpunkt för Innanförskapsakademins olika verksamheter. Programmen ger individerna värdefulla kunskaper och etutökat nätverk – fler än tre av fyra deltagare går vidare till jobb efter slutförd praktik. Nästa steg i projektet är ett företagarsprogram.

En annan viktig del av vår hållbarhetssatsning är sponsring – där vi har hela 31 engagemang – allt från små aktörer till stora, både från idrottens och kulturens värld, men även från den sociala, ideella sektorn. Östersundshem vinnlägger sig om att ha en god balans mellan kvinnliga och manliga utövare i sponsringsportföljen, och vi lägger extra vikt vid aktiviteter för barn och unga. Förutom att våra hyresgäster får fina rabatter – resulterar också sponsorengagemangen i ett flertal uppskattade arrangemang under året, varav prova-på-dagen i Arenan är särskilt populär.

Under året mätte vi också vårt Nöjd kund-index, vilket görs vartannat år. Resultatet visar att våra kunder blir mer och mer nöjda. I 2017 års undersökning hamnar index på 69,5 – att jämföra med 2015, då vårt index låg på 67,5 och 65,5 för 2013.

Trots den positiva utvecklingen under 2017 nöjer vi oss inte – inför 2018 tar Östersundshem sikte mot nya utmaningar; bland annat planerar vi nu en av de största solcellsparkerna i Sverige och ett nytt bostadsområde med hundratals nya hem.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB, med organisationsnummer 556528-1648, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

Information om verksamheten

Östersundshem AB ska, med beaktande av kommunens bostadspolitiska målsättningar och affärsmässiga principer, vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och förädla sitt bostadsinnehav genom nyproduktion, köp respektive försäljning av bostäder. Bolaget är ett viktigt instrument för att uppnå bostadssociala mål inom kommunen. Bolaget ska tillhandahålla studentbostäder till de som studerar vid Mittuniversitetet. Östersundshem AB ska också medverka till att det finns bostäder till flyktingar i enlighet med kommunstyrelsens årliga beslut om mottagning.

Företaget har sitt säte i Jämtlands län, Östersunds kommun.

Östersundshem AB:s uthyrningsobjekt vid årets utgång utgörs av:

	2017	2016
Bostäder	3473	(3473)
Lokaler	97	(97)
Garage	1092	(1092)
P-plats och carport	1612	(1612)

Styrelse. Östersundshem AB har en styrelse vars politiska sammansättning speglar Östersunds kommunfullmäktige. Styrelsen består av tio ledamöter. Sju av dessa och två suppleanter är utsedda av kommunfullmäktige för perioden från ordinarie bolagsstämma 2015 till och med ordinarie bolagsstämma 2019. I styrelsen ingår även

en extern ledamot, samt två arbetstagarrepresentanter.

Styrelse i koncernens dotterbolag utgörs av Östersundshem AB:s presidium samt vd.

I enlighet med aktiebolagslagen har styrelsen fastställt en arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktioner gällande ekonomisk uppföljning.

Intresseorganisation. Östersundshem AB är ansluten till Fastigo arbetsgivarorganisation, SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och inköpsorganisationen HBV.

Utförande. Förvaltning av fastighetsbeståndet utförs av anställd personal och fastighetsskötsel av entreprenörer. Anställd personal ansvarar för hyres- och ekonomisk administration.

Personal. Östersundshem AB hade vid årets slut 56 stycken tillsvidareanställda varav 24 kvinnor och 32 män. Alla koncernens anställda finns i moderbolaget.

Hyrer. 2017 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna för vanliga bostäder samt studentbostäder höjdes med 0,70 % från den 1 januari 2017.

Hyresförhandlingarna för 2018 resulterade i en hyreshöjning om 1 % för bostadslägenheter samt studentlägenheter. Höjningen trädde i kraft den 1 februari 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen Östersundshem

Den 30 juni 2017 förvärvade bolaget Östersundshem 7 AB fastigheten Bakplåten 3 i Torvalla Centrum.

Del av marken på Tallåsen har sålts till Brf Fjällblicken i Östersund och tio tomter har sålts på Remonthagen för uppförande av kedjehus. Försäljning av tomterna fortsätter under 2018.

Under 2017 har Östersundshem Exploatering AB färdigställt ytterligare två hus på Remonthagen samt tre hus på Tallåsen.

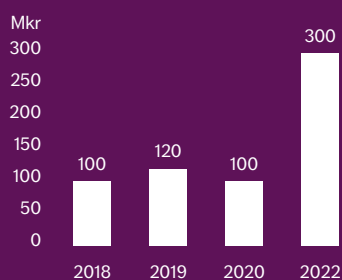
Östersundshem Björnvaktaren AB (tidigare Camp Södergren AB) har utökat bolagets huvudsakliga syfte till att även omfatta konferensverksamhet, och med anledning av detta slutit hyresavtal på en lokal i centrala Östersund som skall användas i den verksamheten.

Under 2017 togs beslut att från och med den 1 februari 2018 inleda ett 18 månader långt test med förkortad arbetstid, sex timmar per dag istället för åtta timmar för anställda i Östersundshem AB.

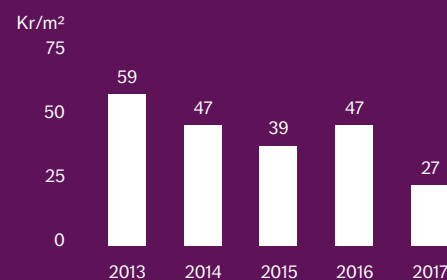
HYRESHÖJNING

	VANLIGA BOSTÄDER %	STUDENT- BOSTÄDER %
2018	1,00	1,00
2017	0,70	0,70
2016	0,55	0,55
2015	0,90	0,90
2014	1,50	0,00

LÅN OCH RÄNTEKOSTNAD



Låneförfallostruktur



Räntekostnad kr/m² yta (BOA+LOA)

Användande av finansiella instrument

Kassaflöde och likviditet. Kassaflödet används i huvudsak till underhåll och finansiering av ombyggnadsverksamhet men även till nyproduktion. Östersundshem AB:s lånestock har under 2017 ökat med 110 000 kkr och är nu på 625 000 kkr. Bolagets likvida medel uppgår per 2017-12-31 till 268 kkr. Östersunds kommun har en koncerngemensam checkkredit, där vi disponerar 400 000 kkr. Likviditetsflödet går i allt väsentligt via kommunens koncerngemensamma kontosystem i syfte att ge koncernen möjlighet att kvitta in- och utbetalningar samt överskott mot underskott hos de olika koncernbolagen och kommunen. Ambitionen är att ha en låg andel likvida medel och i stället utnyttja den likviditetsreserv som koncernkonto-upplägget ger.

Finansiering

Via kommunkoncernens obligationsprogram har 400 000 kkr upplånats. Restande upplåning har skett genom bank och kreditinstitut. Antalet lån uppgår per 2017-12-31 till fyra stycken.

Östersunds kommun har 2017 medgivit en limit på borgen med 824 800 kkr. Limiten minskar årligen med 14 460 kkr. På bokslutsdagen utnyttjas 220 000 kkr i kommunal borgen av Östersundshem AB.

Bruttoräntekostnaden för 2017 för Östersundshem AB är 6 016 kkr och den genomsnittliga räntesatsen är vid årets

utgång 1,19 %. En procents förändring av räntenivån innebär en bruttokostnadsändring på 6 200 kkr. Med hänsyn till låneportföljens räntebindningsstruktur sker förändringen successivt. Belåningsgraden uppgår till 64,2 % (51,1 %) av fastigheternas bokförda värden. I förhållande till taxeringsvärden är belåningsgraden 43,1 % (35,5 %).

Enligt ägardirektiven ska Östersundshem AB ha en soliditet om lägst 20 %. Den synliga soliditeten är vid utgången av 2017 66,5 %. Direktavkastningen för bolaget skall inom en femårsperiod (2020) motsvara 5,5 % och för en tioårsperiod (2025) 7 %. Direktavkastning uppgår 2017 till 3,7 %.

Resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 36 404 kkr. För Östersundshem AB uppgår resultatet efter finansiella poster till 63 614 kkr.

Koncernen

Östersundshem AB ingår i koncernen Östersund Rådhus AB som ett helägt dotterbolag. Av Östersundshem AB:s resultat för år 2017, förs 22 338 kkr över till Östersunds Rådhus AB som ett koncernbidrag. Östersunds Rådhus AB återför till Östersundshem AB 17 424 kkr som aktieägartillskott och behåller 4 914 kkr.

Östersundshem AB har erhållit en anteciperad utdelning från dotterbolaget Östersundshem Holding AB med 39 000 kkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående

vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 248 686 327
Erhållna aktieägartillskott	17 423 640
Årets vinst	26 611 852
	1 292 721 819
Disponeras så att i ny räkning överföres	1 292 721 819

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Ägare och koncernförhållanden

Östersundshem AB är ett helägt dotterbolag till Östersunds Rådhus AB (556593-7553), som i sin tur ägs av Östersunds kommun till 100 %.

Östersundshem AB är moderbolag i en koncern som omfattar de helägda dotterbolagen

Östersundshem Holding AB (556966-2488)
Östersundshem Björnvaktaren AB (556328-1582)
Östersundshem Exploatering AB (556094-4810)
och bolagen Östersundshem 2 AB, samt Östersundshem 4 AB – Östersundshem 15 AB

Östersundshem Exploatering AB, samt Östersundshem 2 AB och Östersundshem 4 AB – Östersundshem 15 AB, ägs till 100 % av Östersundshem Holding AB.

Under året har dotterbolaget Östersundshem 3 AB avyttrats.

FLERÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (Mkr)	276	983	359	330
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	36	741	60	15
Rörelsemarginal (%)	15,0	76,3	20,6	9,7
Räntabilitet på eget kapital (%)	2,7	77,0	10,2	2,7
Balansomslutning (Mkr)	2 050	2 131	1 794	1 603
Soliditet (%)	66,3	62,2	33,4	35,7
Medelantal anställda	57	57	55	48

Koncernen Östersundshem bildades 2014

FLERÅRSÖVERSIKT – MODERBOLAGET

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (Mkr)	230	290	326	313
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	64	750	64	19
Rörelsemarginal (%)	12,2	25,1	23,5	11,0
Räntabilitet på eget kapital (%)	4,7	77,5	10,8	3,3
Balansomslutning (Mkr)	2 071	2 143	1 781	1 578
Soliditet (%)	66,5	62,3	33,8	36,3
Medelantal anställda	57	57	55	48



Resultaträkning

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017-01-01	2016-01-01	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	2, 3	248 275	279 106	219 274	271 205
Aktiverat arbete för egen räkning		4 194	5 113	2 260	1 014
Övriga förvaltningsintäkter	4	23 864	698 915	7 993	17 713
Summa nettoomsättning		276 333	983 134	229 527	289 932
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	5, 6, 7	-139 831	-147 688	-122 456	-134 904
Underhållskostnader	8	-26 212	-27 581	-23 369	-27 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-5 418	-6 358	-4 742	-5 823
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-52 347	-26 150	-40 150	-24 463
Övriga rörelsekostnader	10	0	-10 506	0	-10 506
Summa fastighetskostnader		-223 808	-218 282	-190 717	-203 209
Bruttoresultat		52 525	764 852	38 810	86 723
Central administration	6, 11	-11 070	-14 276	-10 811	-14 044
Rörelseresultat		41 455	750 576	27 999	72 679
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	12	0	0	39 000	687 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	877	1 085	3 645	2 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-5 928	-10 729	-7 030	-11 862
Summa finansiella poster		-5 051	-9 644	35 615	677 725
Resultat efter finansiella poster		36 404	740 932	63 614	750 404
Bokslutsdispositioner	15	-22 338	-67 350	-37 549	-59 172
Resultat före skatt		14 066	673 582	26 065	691 232
Skatt på årets resultat	16	801	-1	547	-2 312
ÅRETS RESULTAT		14 867	673 581	26 612	688 920

Balansräkning

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	17	1 732 429	1 405 030	972 591	1 007 060
Maskiner och inventarier	18	6 608	6 365	4 359	5 279
Pågående anläggningstillgångar och förskott	19	52 567	292 348	8 948	3 106
		1 791 604	1 703 743	985 898	1 015 445
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20	0	0	10 990	10 990
Fordringar hos koncernföretag	21	0	0	832 200	14 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	292	101 162	292	101 162
Uppskjuten skattefordran	23	1 252	847	547	0
		1 544	102 009	844 029	127 052
Summa anläggningstillgångar		1 793 148	1 805 752	1 829 927	1 142 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m.m.					
Tomter för exploatering		9 728	0	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 331	14 790	1 141	13 623
Fordringar hos koncernföretag		0	0	26 023	683 719
Aktuella skattefordringar		7 976	0	8 623	0
Övriga fordringar	24	132 712	4 250	101 357	579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 154	3 135	3 484	2 951
		146 173	22 175	140 628	700 872
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		100 123	299 929	100 123	299 929
Kassa och bank		869	3 319	268	190
Summa omsättningstillgångar		256 893	325 423	241 019	1 000 991
SUMMA TILLGÅNGAR		2 050 041	2 131 175	2 070 946	2 143 488

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	25				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 60 000 aktier		60 000	60 000	60 000	60 000
Reservfond		12 000	12 000	12 000	12 000
		72 000	72 000	72 000	72 000
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		1 271 671	580 088	1 266 110	559 766
Årets resultat		14 867	673 581	26 612	688 920
		1 286 538	1 253 669	1 292 722	1 248 686
Summa eget kapital		1 358 538	1 325 669	1 364 722	1 320 686
Obeskattade reserver	26	0	0	15 601	17 516
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	23	3 544	3 952	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	27, 28	220 067	410 201	220 000	410 000
Skulder till Östersunds Kommun		405 000	105 000	405 000	105 000
Summa långfristiga skulder		625 067	515 201	625 000	515 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		134	282	0	0
Förskott från kunder		19 420	15 487	16 346	14 469
Leverantörsskulder		15 448	42 743	9 355	9 260
Skulder till koncernföretag		0	0	3 000	0
Skulder till Östersunds Kommun och andra koncernföretag		9 509	196 586	23 516	237 874
Skulder till Östersunds Rådhus AB		4 914	14 817	4 914	14 817
Aktuella skatteskulder		0	3 043	0	2 409
Övriga skulder		1 674	3 465	1 571	3 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	11 793	9 930	6 921	7 998
Summa kortfristiga skulder		62 892	286 353	65 623	290 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 050 041	2 131 175	2 070 946	2 143 488

Rapport över förändringar i det egna kapitalet

Belopp, kkr

KONCERNEN	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL				
Belopp vid årets ingång 2016-01-01	60 000	12 000	527 555	599 555
Aktieägartillskott			52 533	52 533
Årets resultat			673 581	673 581
Utgående eget kapital 2016-12-31	60 000	12 000	1 253 669	1 325 669
Aktieägartillskott			18 002	18 002
Årets resultat			14 867	14 867
Utgående eget kapital 2017-12-31	60 000	12 000	1 286 538	1 358 538

Belopp, kkr

MODERBOLAGET	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL				
Belopp vid årets ingång 2016-01-01	60 000	12 000	507 233	579 233
Aktieägartillskott			52 533	52 533
Årets resultat			688 920	688 920
Utgående eget kapital 2016-12-31	60 000	12 000	1 248 686	1 320 686
Aktieägartillskott			17 424	17 424
Årets resultat			26 612	26 612
Utgående eget kapital 2017-12-31	60 000	12 000	1 292 722	1 364 722

Kassaflödesanalys

Belopp, kkr

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Rörelseresultat	41 455	750 576	27 998	72 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.				
Avskrivningar som belastat resultatet	52 347	48 342	40 150	46 655
Åter tidigare nedskrivningar	0	-22 192	0	-22 192
Vinst/förlust vid försäljning/utrangering materiella anläggningstillgångar	-2 887	10 074	0	10 074
Vinst/förlust vid försäljning/utrangering finansiella anläggningstillgångar	-9 404	0	0	0
Erhållen ränta	877	1 085	3 645	2 087
Erlagd ränta	-5 929	-10 729	-7 030	-11 862
Betald skatt	-12	-2 321	0	-2 312

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

76 448 774 835 64 763 95 129

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten	-9 728	5 796	0	0
Förändring av rörelsefordringar	-98 595	-230 047	-99 617	-229 598
Förändring av rörelseskulder	-213 409	204 362	-218 205	227 707

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-245 284 754 946 -253 059 93 238

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringar i byggnader och mark	-159 419	-445 979	-9 984	-48 211
Investeringar i maskiner och inventarier	-2 174	-1 257	-619	-885
Försäljning av byggnader och mark	8 850	416 539	0	416 539
Försäljning av maskiner och inventarier	0	490	0	490
Förändring av fordringar inom koncernen	0	0	-817 300	254 850
Investering i långfristiga värdepapper	0	-99 371	0	-99 371
Förändring av finansiella fordringar	300 676	0	300 676	0
Förvärv av /investering i dotterbolag	0	-3 945	0	-5 940

Kassaflöde från investeringsverksamheten

147 933 -133 523 -527 226 517 472

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Upptagna lån	300 000	0	300 000	0
Amortering/inlösen av lån	-190 283	-612 584	-190 000	-600 000
Koncernbidrag	-67 350	-28 900	-69 670	-33 150
Aktieägartillskott	52 533	22 542	52 533	22 542
Utbetald utdelning	0	0	687 500	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

94 900 -618 942 780 363 -610 608

Årets kassaflöde

-2 451 2 481 78 102

Likvida medel vid årets början

3 319 838 190 88

Likvida medel vid årets slut

869 3 319 268 190

Tilläggsupplysningar

Alla belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter redovisas i den period hyran avses.

Intäkter från tomt- och fastighetsförsäljningar resultatredovisas på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Aktiverat arbete för egen räkning

Utgifter för eget arbete som under året lagts ned på nybyggnadsprojekt samt underhållsprojekt som ska eller har aktiverats. Posten är en motpost till den del av de redovisade rörelsekostnaderna som avser eget arbete och liknande vid produktion av egna anläggningstillgångar.

Koncernredovisning Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till mark-

nadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader:

Stomme och grund	100 år
Fasad	50 år
Tak	25-40 år
Fönster	50 år
Dörrar, portar i yttervägg	30 år
Balkonger	40 år
Vatten- och avloppsstammar	50 år
Värmeledningssystem	45 år
El (kablar och centraler)	40 år
Ventilation	20 år
Styr och övervakning	20 år
Hiss	35 år
Badrum	30 år
Köksinredning	30 år
Passersystem	15 år
Lokalhyresgäst Anpassning	10-20 år
Tvättstuga	15-30 år
Förråd	50 år

Markanläggningar:

Kulvert	50 år
Asfalt	30 år
Övriga markanläggningar	20 år
Markinventarier	15-40 år

Byggnadsinventarier

Maskiner och inventarier	3-10 år
Solceller	20 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenter. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkning som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden. Övriga låneutgifter redovisas i den period de uppkommer.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget 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 bolaget 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.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret, som består av tomter för exploatering, har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

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.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan

bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

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 lagstaddas. 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 överkott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncerninterna intäkter och kostnader

Köp och försäljning av tjänster inom koncernen ska vara marknadsmässiga.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Räntabilitet på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Balansomslutning (Mkr)

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Medelantal anställda

Genomsnittligt antal anställda under året.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Hyresintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter brutto				
Bostäder	226 985	255 969	202 200	251 982
Lokaler	14 625	16 782	10 337	11 228
Övrigt	10 237	10 774	8 633	10 534
Summa hyresintäkter	251 847	283 525	221 171	273 744
Avgår hyresbortfall	2017	2016	2017	2016
Bostäder	-2 377	-1 345	-1 057	-1 330
Lokaler	-505	-2 152	-296	-405
Övrigt	-690	-922	-543	-806
Summa hyresbortfall	-3 572	-4 419	-1 896	-2 541
Totalt per intäktsgren	2017	2016	2017	2016
Bostäder	224 609	254 624	201 143	250 652
Lokaler	14 120	14 630	10 041	10 823
Övrigt	9 546	9 852	8 091	9 728
Summa per intäktsgren	248 275	279 106	219 274	271 203

Hyresintäkterna har minskat jämfört med föregående år vilket hänför sig till minskat fastighetsbestånd i och med försäljning till Rikshem som skedde under sommaren 2016.

Not 3 Operationell leasing

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Inom ett år: bostäder, garage och p-platser	62 248	56 761	53 989	53 226
Inom ett år: lokaler, övrigt	4 980	3 764	3 975	3 332
Senare än ett år men inom fem år: lokaler, övrigt	18 450	8 961	10 612	7 055
Senare än fem år: lokaler, övrigt	22 579	23 379	22 579	23 379
Summa	108 257	92 865	91 155	86 992

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-TV-nät	1 059	1 370	1 058	1 370
Debitering el och vattenförbrukning	446	110	125	110
Erhållna bidrag	1 376	1 416	1 376	1 417
Försäkringsersättningar	0	22	0	22
Övriga förvaltningsintäkter	2 729	2 579	2 619	2 204
Försäljning fastigheter	18 254	693 418	0	0
Försäljning inom koncernen	0	0	2 815	12 590
Summa	23 864	698 915	7 993	17 713

Not 5 Driftskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsskötsel och städ	17 266	19 183	15 151	18 386
Felavhjälpande underhåll	15 477	20 178	14 981	19 713
Taxebundna kostnader	22 780	24 665	19 865	23 041
Uppvärmning	28 519	36 512	26 374	35 326
Lokal administration	42 702	35 765	39 466	32 388
Försäljning fastigheter	5 963	5 796	0	0
Övriga driftskostnader	7 124	5 589	6 619	6 050
Summa	139 831	147 688	122 456	134 904

Not 6 Anställda och personalkostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Medelantalet anställda				
Kvinnor	22	21	22	21
Män	35	36	35	36
Summa	57	57	57	57
Löner och andra ersättningar	2017	2016	2017	2016
Styrelse och verkställande direktör	1 609	1 571	1 609	1 571
Tantien och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	0	0	0	0
Övriga anställda	24 588	22 549	24 588	22 549
Summa	26 197	24 120	26 197	24 120
Sociala kostnader	2017	2016	2017	2016
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	393	376	393	376
Pensionskostnader för övriga anställda	2 170	2 115	2 170	2 115
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 061	9 013	9 061	9 013
Summa	11 624	11 504	11 624	11 504
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 821	35 624	37 821	35 624

Verkställande direktören har under 2017 uppburit lön på 1130 kkr. För vd:s framtida pensionsförmåner görs avsättning motsvarande 35 % av lön. Pensionsåldern är 65 år. För vd gäller vid uppsägning från företagets sida, tre månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från vd, gäller sex månaders uppsägningstid.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Andel kvinnor i styrelsen	30 %	30 %	30 %	30 %
Andel män i styrelsen	70 %	70 %	70 %	70 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	25 %	33 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	75 %	67 %	75 %

Inget avtal om avgångsvederlag finns.

Not 7 Leasing, leasetagaren

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende företagsbilar, kontorsmaskiner och kaffemaskiner. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1823 kkr (1503 kkr).

Moderbolaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende företagsbilar, kontorsmaskiner och kaffemaskiner. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 819 kkr (1503 kkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Inom ett år	1 600	1 703	1 582	1 703
Senare än ett år men inom fem år	596	2 002	544	2 002
Senare än fem år	0	0	0	0
Summa	2 196	3 705	2 126	3 705

Not 8 Underhållskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Planerat underhåll	20 779	19 224	17 937	19 155
Underhåll via fond	5 433	8 357	5 433	8 357
Summa	26 212	27 581	23 369	27 513

Not 9 Specifiering av- och nedskrivningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Byggnader	48 479	44 661	36 980	43 244
Byggnadsinventarier	1 217	1 651	1 217	1 651
Markinventarier	213	15	134	12
Markanläggningar	507	175	280	133
Inventarier och fordon	1 931	1 840	1 539	1 615
Återföring nedskrivningar	0	-22 192	0	-22 192
Summa	52 347	26 150	40 150	24 463

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Förlust vid försäljning/utrangering byggnader	0	10 497	0	10 497
Förlust vid försäljning/utrangering maskiner och inventarier	0	8	0	8
Summa	0	10 506	0	10 506

Not 11 Arvode till revisorer

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
EY AB				
Revisionsuppdrag	242	122	64	63
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	144	0	119	0
Skatterådgivning	22	25	22	25
Övriga tjänster	32	90	32	82
Summa	440	237	237	170
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	39	38	39	38
Summa	39	38	39	38

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	MODERBOLAGET	
	2017	2016
Erhållna utdelningar	39 000	687 500
Summa	39 000	687 500

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	MODERBOLAGET	
	2017	2016
Ränteintäkter från koncernföretag	2 776	1 012
Övriga ränteintäkter	870	1 076
Summa	3 645	2 087

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader till Östersunds Kommun	813	896	813	896
Räntekostnader till kreditinstitut	5 459	9 798	5 459	9 786
Borgensavgift	578	1 033	578	1 033
Avgår ränta ej färdigställda fastigheter	-1 125	-1 160	0	0
Övriga räntekostnader	203	163	179	147
Summa	5 928	10 729	7 030	11 862

Not 15 Bokslutsdispositioner

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Förändring avskrivningar utöver plan	0	0	-1 915	-10 498
Erhållna koncernbidrag	0	0	-4 017	-800
Lämnade koncernbidrag	22 338	67 350	43 480	70 470
Summa	22 338	67 350	37 549	59 172

Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt

KONCERNEN

	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-8	-2 321
Justering avseende tidigare år	-3	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	812	2 319
Summa redovisad skatt	801	-1

KONCERNEN

		2017		2016
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		14 066		673 581
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-3 095	22,00	-148 188
Ej avdragsgilla kostnader		-142		-76
Ej skattepliktiga intäkter		-2		3
Förändring temporära skillnader		-2 134		-3 017
Justering avseende skatter för föregående år		-3		0
Utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag		4		0
Vinst försäljning fastighet		6 173		151 277
Summa redovisad effektiv skatt	-5,70	801	0,00	-1

Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt (forts.)

MODERBOLAGET

Skatt på årets resultat	2017	2016
Aktuell skatt	0	-2 312
Justering avseende tidigare år	0	0
Uppskjuten skatt	547	0
Redovisad skatt	547	-2 312

MODERBOLAGET

Avstämning av effektiv skatt	Procent	2017 Belopp	Procent	2016 Belopp
Redovisat resultat före skatt		26 064		691 232
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-5 734	22,00	-152 071
Ej avdragsgilla kostnader		-140		-76
Ej skattepliktiga intäkter		-2		3
Förändring temporära skillnader		-2 156		-1 418
Justering avseende skatter för föregående år		0		0
Utdelning andelar dotterbolag		8 580		151 250
Summa redovisad effektiv skatt	-2,10	547	0,33	-2 312

Not 17 Byggnader och mark

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 827 800	2 163 050	1 421 541	2 010 861
Inköp	398 820	296 372	4 142	47 938
Försäljningar/utrangeringar	-16 446	-637 258	0	-637 258
Omklassificeringar	-4 560	5 637	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 205 614	1 827 800	1 425 683	1 421 541
Ingående avskrivningar	-419 693	-605 052	-413 073	-600 138
Försäljningar/utrangeringar	0	232 104	0	232 104
Årets avskrivningar	-50 416	-46 745	-38 611	-45 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-470 109	-419 693	-451 684	-413 073
Ingående nedskrivningar	-3 076	-25 268	-1 408	-23 600
Återförda nedskrivningar	0	22 192	0	22 192
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 076	-3 076	-1 408	-1 408
Utgående redovisat värde	1 732 429	1 405 031	972 591	1 007 060
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	1 732 429	1 405 031	972 591	1 007 060
Verkligt värde	2 858 453	2 635 460	2 113 151	1 961 360

KONCERNEN

Under året har offentliga bidrag erhållits om 5,2 Mkr vilket dels avser nybyggnation av trygghetsboendet Lugnet och dels laddstolpar för elbil samt solceller. Totalt ackumulerade bidrag som aktiverats i byggnader och mark avser dessa 5,2 Mkr.

Marknadsvärdet baseras på en intern värdering. Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav åsätts respektive fastighets driftsöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå som bedöms som marknadsmässig.

Avkastningskrav mellan 3 och 10 % har använts beroende på fastighetens läge.

Not 18 Maskiner och inventarier

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 079	20 864	13 069	14 226
Inköp	2 174	1 257	619	885
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 042	0	-2 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 253	20 079	13 688	13 069
Ingående avskrivningar	-13 714	-13 781	-7 789	-8 150
Försäljningar/utrangeringar	0	1 975	0	1 975
Årets avskrivningar	-1 931	-1 908	-1 539	-1 615
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 645	-13 714	-9 329	-7 789
Utgående redovisat värde	6 608	6 365	4 359	5 279

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Pågående nybyggnadsproduktion	37 116	289 083	218	0
Pågående om- och tillbyggnadsproduktion	15 451	3 265	8 730	3 106
Summa	52 567	292 348	8 948	3 106

KONCERNEN

Pågående nybyggnadsproduktion avser främst nedlagda kostnader för området Tallåsen och pågående om- och tillbyggnadsproduktion avser underhållsprojekt som ska aktiveras enligt K3. Förändring från föregående år beror på att fastigheter på både Remonthagen samt Tallåsen har färdigställts under året och förts över till byggnad och mark.

MODERBOLAGET

Pågående produktion avser bland annat byte av värmeväxlare på fastigheten Tunnbrödet, installation av ett flertal passersystem samt diverse underhållsprojekt som ska aktiveras enligt K3.

Per 2017-12-31 pågår ett projekt avseende elbilsaddstolpar vilket ett offentligt bidrag erhållits uppgående till 521 tkr. Då projektet ej är slutfört ännu har detta bidrag skuldförts per balansdagen och ingår i raden för övriga skulder.

Not 20 Andelar i koncernföretag

	MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 990	5 050
Inköp	0	5 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 990	10 990
Utgående redovisat värde	10 990	10 990

Under 2016 förvärvade Östersundshem AB samtliga andelar i bolaget Östersundshem Björnvaktaren AB (tidigare namn Camp Södergren AB).

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

MODERBOLAGET

Under året har fordran ökat med ca 817 mkr. Anledning till detta är att fordran föregående år klassades som kortfristig då man väntade en utdelning på ca 688 mkr från dotterbolaget Östersundshem Holding AB. Vidare har strukturen för utlåning inom koncernen förändrats, Östersundshem AB lånar numer ut till samtliga bolag, tidigare har utlåning skett med Östersundshem Holding AB som mellanhand.

MODERBOLAGET	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 900	269 750
Tillkommande fordringar	817 300	155 150
Avgående fordringar	0	-410 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	832 200	14 900
Utgående redovisat värde	832 200	14 900

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 162	1 790	101 162	1 790
Inköp	0	100 871	0	100 871
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 500	0	-1 500
Omklassificeringar	-100 870	0	-100 870	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292	101 162	292	101 162
Utgående redovisat värde	292	101 162	292	101 162

Under året har en omklassificering skett av en placering då den faller ut under 2018, den är numera klassad som en omsättningstillgång. Övriga värden som ligger kvar avser andelar i bland annat SABO Byggnadsförsäkringsbolag, HBV, HSB Jämtlands län ek förening samt andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 23 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Temporära skillnader	KONCERNEN 2017-12-31				KONCERNEN 2016-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	463	0	463		22	0	22
Skattemässiga underskottsavdrag	789	0	789		825	0	825
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-3 544	-3 544		0	-3 952	-3 952
Summa	1 252	-3 544	-2 292		847	-3 952	-3 105

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkn.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	22	441	0	463
Skattemässiga underskottsavdrag	825	-36	0	789
Skattepliktiga temporära skillnader	-3 952	408	0	-3 544
Summa	-3 105	813	0	-2 292

Not 23 Uppskjuten skatt på temporära skillnader (forts.)

Temporära skillnader	MODERBOLAGET 2017-12-31			MODERBOLAGET 2016-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	547	0	547	0	0	0
Summa	547	0	547	0	0	0

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkn.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	0	547	0	547
Summa	0	547	0	547

Not 24 Övriga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fordran Samfällighet Tunnbrödet	1 454	0	1 454	0
Fordran pågående brf-projekt	129 222	3 519	98 750	0
Övriga poster	2 036	731	1 154	579
Summa	132 712	4 250	101 357	579

Not 25 Antal aktier och kvotvärde

Typ	MODERBOLAGET	
	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	60 000	1 000
Summa	60 000	

Not 26 Obeskattade reserver

	MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerad överavskrivning på maskiner och inventarier	15 601	17 516
Summa	15 601	17 516

Not 27 Långfristiga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	220 000	360 000	220 000	360 000
Skulder till Östersunds Kommun	405 000	105 000	405 000	105 000
Summa	625 000	465 000	625 000	465 000

Not 28 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid för Östersundshem

Räntebindningstid	Lånebelopp	Snittränta	Andel av lån
2018	100 000	2,71 %	16 %
2019	120 000	0,77 %	19 %
2020	100 000	0,45 %	16 %
2022	300 000	1,1 %	49 %
	620 000	1,19 %	100,0 %

Dessutom finns det ett förlagslån från Östersunds kommun på 5 000 kkr. Förlagslånet löper fr.o.m. år 2005 med ränta. Räntesatsen bestäms av Östersunds kommun som långivare. Lånet kan ej sägas upp till betalning av låntagaren.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	2 963	3 825	2 963	3 825
Upplupen utgiftsränta	380	587	380	587
Upplupen hyressättningsavgift	515	606	484	600
Övriga poster	7 935	4 912	3 094	2 986
Summa	11 793	9 930	6 921	7 999

Not 30 Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ansvarsbelopp Fastigo	477	442	477	442
Summa	477	442	477	442

Not 31 Ställda säkerheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	13 340	13 940	0	0
Företagsinteckningar	1 000	1 000	0	0
Summa	14 340	14 940	0	0

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

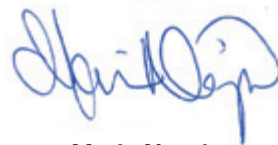
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens slut.



Tord Andnor
Ordförande



Joackim Ekroth
Vice ordförande



Maria Nerpin
Styrelseledamot



Ralph Rodin
Styrelseledamot



Ia Malmqvist
Styrelseledamot



Ulf Edström
Styrelseledamot



Thomas Gutke
Styrelseledamot



Per-Åke Österholm
Arbetstagarrepresentant



Carina Mattsson
Arbetstagarrepresentant



Daniel Kindberg
Verkställande direktör



Christer Sundin
Extern styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2018



Micael Engström
Auktoriserad revisor
EY AB



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Östersundshem AB, org.nr 556528-1648

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsent-

lig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Skellefteå den 28 mars 2018



Micael Engström
Autoriserad revisor

Fem år i sammandrag

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING, Mkr

Intäkter

Bostäder, netto

Övrigt, netto

Summa Intäkter

Kostnader

Driftskostnader

Underhåll

Fastighetsskatt och -avgift

Av- och nedskrivningar

Summa fastighetskostnader

Bruttoresultat

Central administration

Resultat från andelar i koncernbolag

Finansiella kostnader netto

Koncernbidrag

Bokslutsdispositioner och skatt

Summa kostnader

Årets resultat

BALANSRÄKNING, Mkr

Likvida medel

Övriga omsättningstillgångar

Varulager, tomter för exploatering

Fastigheter

Övriga anläggningstillgångar

Summa tillgångar

Räntefria skulder

Räntebärande skulder

Bokslutsdispositioner

Avsättningar

Eget kapital

Summa skulder och eget kapital

FASTIGHETSUPPGIFTER

Antal lägenheter

Antal lokaler

Antal bilplatser

Summa uthyrningsobjekt

Yta bostäder, 1000 m²Yta lokaler, 1000 m²

Summa yta, 1000 m²

	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter					
Bostäder, netto	219	271	320	305	296
Övrigt, netto	10	19	6	8	4
Summa Intäkter	229	290	326	313	300
Kostnader					
Driftskostnader	-122	-135	-145	-151	-149
Underhåll	-23	-27	-30	-60	-52
Fastighetsskatt och -avgift	-5	-6	-7	-6	-7
Av- och nedskrivningar	-40	-35	-54	-52	-53
Summa fastighetskostnader	-190	-203	-236	-269	-261
Bruttoresultat	39	87	90	44	39
Central administration	-11	-14	-14	-9	-6
Resultat från andelar i koncernbolag	39	687	0	0	0
Finansiella kostnader netto	-3	-9	-13	-16	-21
Koncernbidrag	-39	-70	-33	-20	-27
Bokslutsdispositioner och skatt	2	8	-30	1	1
Summa kostnader	-202	399	-326	-313	-314
Årets resultat	27	689	0	0	-14
BALANSRÄKNING, Mkr					
Likvida medel	0	0	0	0	0
Övriga omsättningstillgångar	241	1 001	86	9	34
Varulager, tomter för exploatering	0	0	0	0	0
Fastigheter	973	1 007	1 387	1 242	1 268
Övriga anläggningstillgångar	857	135	308	327	72
Summa tillgångar	2 071	2 143	1 781	1 578	1 374
Räntefria skulder	65	290	59	84	49
Räntebärande skulder	625	515	1 115	915	765
Bokslutsdispositioner	16	17	28	22	18
Avsättningar	0	0	0	0	0
Eget kapital	1 365	1 321	579	557	542
Summa skulder och eget kapital	2 071	2 143	1 781	1 578	1 374
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Antal lägenheter	3 473	3 473	5 172	5 169	5 111
Antal lokaler	97	97	117	122	259
Antal bilplatser	2 704	2 704	4 182	4 179	4 116
Summa uthyrningsobjekt	6 274	6 274	9 471	9 470	9 486
Yta bostäder, 1000 m ²	211	211	332	332	328
Yta lokaler, 1000 m ²	10	10	12	13	13
Summa yta, 1000 m²	221	221	344	345	341

PERSONAL

Antal tillsvidareanställda

NYCKELTAL

	2017	2016	2015	2014	2013
Antal tillsvidareanställda	56	58	55	48	41
Soliditet, %	66,5%	62,3%	33,8%	36,3%	40,5%
Räntabilitet på eget kapital, %	4,7%	77,5%	10,8%	3,3%	2,3%
Direktavkastning på fastighetsvärde, %	3,9%	4,9%	5,0%	3,4%	3,4%
Direktavkastning på bokfört värde, %	8,0%	10,2%	11,0%	7,7%	7,1%
Driftnetto, kr/kvm (BOA+LOA)	358	432	420	281	270
Medelhyra bostäder, kr/kvm (BOA)	906	898	874	863	838
Belåningsgrad bokfört värde, %	64,2%	51,1%	80,0%	73,3%	59,9%
Belåningsgrad taxeringsvärde, %	43,1%	35,5%	54,4%	45,8%	38,4%
Belåningsgrad fastighetsvärde, %	29,6%	26,3%	37,3%	32,1%	27,2%
Marknadsvärde, Mkr	2 113	1 961	2 973	2 839	2 790

DEFINITIONER**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.

Direktavkastning på bokfört värde

Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Direktavkastning på fastighetsvärde

Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga fastighetsvärde.

Driftnetto

Årets intäkter och kostnader dividerat med genomsnittlig total yta, exkl bilplatser.

Medelhyra bostäder

Bostäder exklusive student- och gruppboheter samt sjukhem.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde, taxeringsvärde respektive fastighetsvärde.



Brf Fjällblicken – Under 2017 uppfördes
48 bostadsrätter på Tallåsen (Stadsdel Norr).



Ägardirektiv

Östersundshem AB ägs i syfte att bygga och förvalta bostäder och därmed få en bra balans och utbud på bostadsmarknaden, samt fungera som ett viktigt instrument för att uppnå bostadssociala mål. Bolaget förväntas offensivt medverka för att förstärka kommunens strategiska tillväxtområden.

Verksamhetens inriktning

Aktör på bostadsmarknaden

Bolaget ska, med beaktande av kommunens bostadspolitiska målsättningar och affärsmässiga principer, vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och förädla sitt bostadsinnehav genom nyproduktion, köp respektive försäljning av bostäder. Den aktiva rollen ska utövas inom de ramar som de ekonomiska målen och riktlinjerna som detta ägardirektiv anger. Bolaget kan med beaktande av affärsmässiga principer producera annat än hyresbostäder. Bolaget ska förvalta och underhålla sitt fastighetsinnehav så att god ekonomisk hushållning uppnås. Bolaget ska även vara aktivt i frågan om fler bostäder för äldre. Ungdomarnas situation på bostadsmarknaden ska särskilt uppmärksammas. Bolaget ska aktivt verka för att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet så att det blir möjligt för bl a äldre och funktionshindrade att bo kvar. Kommunens mål när det gäller ökad tillgänglighet ska vara styrande vid nyproduktion.

Speciella bostäder

Bolaget har en viktig roll att agera så att det finns bostäder till studenterna vid Mittuniversitetet i Östersund så att kommunens bostadsgaranti uppfylls. Dessutom ska bolaget medverka till att det finns bostäder till flyktingar i enlighet med kommunstyrelsens årliga beslut om mottagning. Bolaget ska vara uppmärksam på sin bostadssociala uppgift.

Tillväxtplan/landsbygdsstrategi

Bolagets verksamhetsutövning ska ske på sådant sätt att bolaget aktivt bidrar till att det av Östersunds kommun antagna tillväxtplanen/landsbygdsstrategin förverkligas utifrån den efterfrågan i de orter som utpekats i översiktsplanen.

Miljöarbete

Bolaget ska i sin verksamhetsutövning följa viljeinriktningen i Östersunds kommuns miljöpolicy. Vid alla ny- och ombyggnader ska bolaget välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial och sträva efter ett hållbart boende. Kommunen ser positivt på att bolaget inför ett miljöledningssystem enligt ISO 14001 eller EMAS som på sikt kan ligga till grund för en miljöcertifiering av bolaget.

Finanspolicy

Bolaget ska följa riktlinjerna i den gemensamma finanspolicyn för kommunen och de kommunägda företagen. Finansieringsbehov ska hanteras genom Östersunds kommuns internbank i första hand. Avvikelse i hanteringen sker i samråd med internbanken.

Övriga policy

Bolaget omfattas av Östersunds kommuns gällande arkivreglemente. Kommunstyrelsen är arkivmyndighet. Bolaget ska ha en policy för aktiv hantering av frågor kring farliga förmåner (i avsaknad av egen policy kan kommunens policy användas).

Ekonomiska mål och riktlinjer

- Bolaget bör ha en soliditet om lägst 20 procent (soliditet här definierat som synligt eget kapital i procent av balansomslutning vid årets utgång)
- Bolaget bör ha en direktavkastning, dvs. driftnettot (nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt/- fastighetsavgift) dividerat med bedömt marknadsvärde på fastighetsbeståndet som inom en femårsperiod 2020 motsvarar 5,5 procent (+/- 0,5 %). Inom en tioårsperiod 2025 ska nivån motsvara 7,0 procent (+/- 1,0 %).

Bolaget har rätt att utföra planerat underhåll med hänsyn till effektiv upphandling/genomförande vilket kan belasta enskilda år med högre belopp än normal nivå. Vid avstämning av om bolaget uppnått ägardirektivens avkastningskrav justeras driftnettot med ett belopp som motsvarar differensen mellan faktiskt utörd underhållsnivå jämfört med den normala underhållsnivå som bolaget behöver ha långsiktig kapacitet för. Avkastningskravet bör uppnås med rullande 48 månaders medeltal from 2020. Bolaget ska redovisa till kommunstyrelsen när bolaget har behov att utföra underhållsåtgärder utöver normal underhållsnivå.

- Styrelsen har att verka för att en god intern kontroll präglar organisationen och bolagets löpande verksamhet. Styrelsen ska årligen värdera den interna kontrollen.

Strategi för utdelning ur bolaget

Optimering av skattesatsen i koncernbolaget ska göras, men ingen utdelning krävs för övrigt. På det förlagslån som kommunen lämnat till bolaget utgår ränta motsvarande tioårig statsobligation med ett tillägg på 1,5 procentenheter.

Informationskrav

Bolaget ska utan dröjsmål överlämna följande information till kommunen:

Årsredovisning

Utöver krav i aktiebolags- och bokföringslag gäller att bolagets årsredovisning/bokslut samordnas med kommunkoncernens årsredovisning. Preliminärt bokslut och det reviderade bokslutet inklusive revisorsrapport till bolagsstämman ska lämnas enligt tidplan som delges av Östersunds kommun.



Delårsrapporter

Bolaget ska redovisa delårsrapporter till kommunen per 30 april och 31 augusti. Rapporterna ska innehålla prognos för helårsresultat samt redovisa utvecklingen av outhyrda lägenheter och hyresförluster. Redovisning sker enligt särskild tidplan som delges av Östersunds kommun

Övrig information

Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige har rätt att under löpande år kalla bolagets ledning för information om bolagets verksamhet och ekonomi. Bolaget har att informera kommunfullmäktige i principiellt viktiga frågor. Bolaget ska också följa den policy som kommunfullmäktige antagit den 29 juni 2006, § 115, för styrning av kommunägda bolag (i den framgår vad som avses med principiellt viktiga frågor).

Planering för extraordinär händelse

Kommunfullmäktige har fastställt Ledningsplan för Östersunds kommun vid extraordinära händelser. Av planen framgår att kommunstyrelsen är krisledningsnämnd och att planen omfattar alla verksamheter inom kommunkoncernen. Bolaget har skyldighet att ingå i kommunens organisation för extraordinära händelser och att vidta de åtgärder som följer av ledningsplanen. Således ska bolagen upprätta planer för extraor-

dinära händelser, revidera planerna årligen och se till att planerna bygger på riskanalys inom respektive verksamhet.

Styrelse och arvoden

Styrelsearvoden samt övriga ersättningar utgår enligt de av Östersunds kommuns fullmäktige antagna bestämmelserna om ersättning till förtroendevald m.fl. i Östersunds kommun.

God sed ska tillämpas

God sed innebär att styrelsen ska:

- årligen utvärdera verkställande direktörens insatser, varvid endast styrelseledamöterna ska närvara
- fortlöpande följa upp och utvärdera bolagets verksamhet mot ägarnas ändamål med verksamheten och de mål och riktlinjer som fastställts
- se till att erforderliga riktlinjer fastställts för bolagets uppträdande i etiskt hänseende gentemot anställda, kunder, leverantörer och det omgivande samhället i övrigt.
- diskutera hur uttalanden till allmänhet och massmedia ska göras i bolagets namn

- årligen utvärdera sitt eget arbete, varvid utvärderingen ska minst omfatta om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina uppgifter, om dess arbetsformer fungerar och om den är organiserad på lämpligt sätt när det gäller eventuell arbetsfördelning. Om styrelsen kommer fram till att det finns brister som behöver åtgärdas ska styrelsen åtgärda bristerna eller anmäla dem till bolagets aktieägare

- se till att ny styrelseledamot genomgår en introduktionsutbildning om bolaget, dess verksamhet, organisation, marknad m.m.

Styrelsens lagstadgade instruktioner i form av arbetsordning, instruktion för verkställande direktören samt rapporteringsinstruktion ska vara anpassade till bolagets förhållanden och vara så tydliga, utförliga och konkreta att de kan tjäna som styrdokument för styrelsens arbete

Styrelsen ansvarar för såväl årlig som löpande verksamhetsrapportering till bolagets aktieägare.

FASTIGHETSFÖRTECKNING Årsredovisning 2017

Omr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök					Totalt	BOA yta m²	Lok. antal	LOA yta m²	Total yta m²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<						varm	kall	
Lit/Häggensås																
211	Söre 5:22	Näsv. 2, Östersundsv. 25	1970	2	2	4			8	502,0	2	189,0	691,0			12
212	Söre 2:134	Sörev. 1-3	1966	4	4	4	4		16	1 059,2	2	93,0	1 152,2	6		13
213	Söre 2:138	Östersundsv. 34, Skolv. 1 A-K,	1983		7	5		1	13	859,4			859,4	6		4
214	Söre 2:100	Sockenv. 4 A-E, Sörev. 5	1957	2	12				14	734,4	5	132,5	866,9			
221	Kogsta 1:58	Snickarv. 12	1957	6	5	2			13	584,5	1	26,0	610,5	4		8
Frösön																
311	Fritzhem 17	Trädgårdsv. 5-7, Fritzhemsg. 7, Näsv. 2	1954	11	5	6	2	2	26	1 638,1	2	80,6	1 718,7		1	13
312	Doktorn 5/Förvaltaren 2	Bergsg. 2-12, Risslerg. 1	1971		63	42	21		126	8 576,4	10	172,4	8 748,8	42		66
313	Dalhem 3/Befälhavaren 3, 7	S Strandv. 1, Frösöv. 1	1980	5	29	31	3		68	4 692,3	1	78,1	4 770,4	31		41
314	Trädgårdsmästaren 11	Fjällg. 29	1947	3	6	2			11	620,0	2	92,0	712,0			8
321	Lillberget 1/Trumslagaren 1	Skogsv. 10-20, Mällbyv. 37-43	1968	11	26	30	26		93	7 285,5	3	850,0	8 135,5			88
323	Mjällsta 1	Frösöv. 98-102, Skogsv. 13	1975		20	16			36	2 532,0	1	34,0	2 566,0	12		22
331	Eldaren 2, 3	Fröjav. 4-6	1952	11	16	6	3		36	2 117,6	3	126,0	2 243,6	4	6	7
332	Fornborgen 1	Fornborgsv. 1-5	1991		12	12			24	1 706,4			1 706,4		11	58
341	Slånbäret 1	Videv. 2-48	1973		16	64	16		96	7 433,8			7 433,8		47	72
342	Skifteslaget 1	Önev. 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	2	25,0	10 523,2		59	80
343	Skifteslaget 2	Önev. 194-202	1981	31	38				69	3 650,0	1	617,0	4 267,0		18	27
344	Häggbäret 1	Snorres väg 2-316	1980	27	31	76	19	1	154	11 455,2			11 455,2		66	72
Östersund																
411	Häradsskrivaren 7	Prästg. 2-6, Storg. 1-3, Fältjägargr. 10-12, Brogr. 11	1957	59	35	26	3	2	125	6 319,1	8	534,3	6 853,4	37		12
412	Rådmannen 5	Prästg. 3	1985		11	6	2		19	1 250,0			1 250,0			12
413	Rådmannen 4	Brogr. 15	1978	18	2	8			28	1 304,4			1 304,4			8
414	Kaptenen 4	Kyrkg. 25	1978	23	6	3			32	1 295,7	2	131,0	1 426,7			
415	Kaptenen 2	Rådhusg. 26	1995	14	7		3		24	1 307,3	1	39,0	1 346,3	16		2
416	Borgmästarlotten 1	Fältjägargr. 22	1991	19	5	7		1	32	1 931,0	1	62,0	1 993,0			19
417	Brandsprutan 2	Litsv. 24-26, Biblioteksg. 27, Läroverksg. 8	1905/-93	34	19	2			55	3 098,8	2	84,0	3 182,8			22
421	Bönboken 3	Artillerig. 2, Rådhusg. 29	1969/-93	9	9	3	3		24	1 464,2	2	1 132,0	2 596,2	22		13
426	Verkstaden 5	Prästg. 61 A-D, Brunnsg. 9	1987		12	3	4	1	20	1 500,7	1	83,3	1 584,0			6
427	Solberg/Slakteriet 7, 8	Prästg. 56-60, Storg. 55-59, Tullg. 8	1983	45	85	15			145	7 881,1	5	1 605,0	9 486,1	72		2
431	Hjorten 3	Samuel Permans.g. 26-30, Genv. 60-62, Biblioteksg. 31-37	1948	30	95	46	21		192	12 331,5	16	1 605,0	13 936,5		73	82
432	Björkbacka 8	Sollidenv. 17-23, Grindstugv. 26-32, Jaktstigen 16-26	1961	30	21	39			90	4 961,0			4 961,0			47
433	Solliden 3/Lövberga 1	Grindstugv. 36, 47-49, Konditoriv. 3, Sollidenv. 36-44	1993	29	60	30	29	8	156	10 983,3	1	708,0	11 691,3	67		70
451	Valhall 2	Krondikesv. 66-70, Fagerbacken 24-26, Fagerbacken 28, Odensalag. 45-49	1965/2010 1965/2010 2014 1965/2010	38	104	102	37	2	283	20 030,1			20 030,1		98	199
511	Tunnbrödet 113-115	Damågr. 1-8, Arågr. 1-11, 2-14, Gräftågr. 1-12, Tvärågr. 1	1982	21	34	40	30		125	8 553,9	1	13,7	8 567,6	47		143
518	Rosmarinen 1	Falkfångarv. 1-31	2010	8	21	25	6		60	3 658,2			3 658,2	47		35
531	Ardennern 2	Havrev. 2-8, 12-28, Vetev. 7-17, 25-29, 31-75	1991	1	64	48	48	23	184	15 096,3	1	78,0	15 174,3	141		44
533	Slätterängen 2	Nekv. 94-98, Skylv. 1-3	1991	23	29	11	8		71	4 219,1	2	72,0	4 291,1	32		37
Brunflo																
611	Brunflo - Viken 1:61	Centrumv. 17	1963	6	9	3	4		22	1 325,9	4	404,0	1 729,9			24
612	Brunflo - Viken 1:73, 75	Postv. 5-7	1963	12	12	12	1		37	2 013,8	2	78,0	2 091,8	2		20
613	Brunflo - Viken 2:205, 208	Kvartermästarev. 7-111, Löjtnantsv. 2-186	1979	41	38	55	48		182	13 899,7	2	90,1	13 989,8			138
Fåker																
621	Näs - Ålsta 3:30, 31	Grönviksv. 1-7	1963	8	4	7	2		21	1 130,0	1	19,4	1 149,4	4	7	10
Tandsbyn																
631	Tand 7:6	Nygårdsv. 1-5	1977		5	11	2		18	1 387,0			1 387,0			19
632	Tand 2:61, 110	Mogärdev. 3	1957	2	17	1	2		22	1 282,0	5	212,0	1 494,0			18
Summa bostäder				605	1 031	864	369	41	2 910	194 169,1	92	9 466,4	203 635,5	188	790	1 573
Studentbostäder																
332	Fornborgen 1	Fornborgsv. 7-15	1991	158	8			1	167	5 362,4			5 362,4			
423	Logen 7	Rådhusg. 54	1988	45					45	1 329,5	1	65,0	1 394,5			14
424	ABC Boken 3/Motboken 2	Rådhusg. 35, S. Gröng. 32-36, Tullg. 23	1984	126	44				170	6 099,6	2	66,0	6 165,6	57		11
425	Verkstaden 3	Kyrkg. 78	1972	61		1			62	1 396,0	2	76,0	1 472,0	27		
428	Monopolet 1	Prästg. 63	1967	78		1			79	1 955,5			1 955,5	30		14
434	Artilleristen 1	Campusv. 13-15	2009	40					40	1 000,0			1 000,0			
Summa studentbostäder				508	52	2	-	1	563	17 143,0	5	207,0	17 350,0	114	-	39
TOTALT Östersundshem AB				1 113	1 083	866	369	42	3 473	211 312,1	97	9 673,4	220 985,5	302	790	1 612

Omr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök					Totalt	BOA yta m²	Lok. antal	LOA yta m²	Total yta m²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<						varm	kall	
Östersundshem Exploatering AB																
Kv	Fastighet	Adress	Byggår	1	2	3	4	5&<	Totalt	yta kvm	ant	yta kvm	yta kvm	varm	kall	platser
465	Riktaren 1	Ryttarvägen 77-83	2016/-17	28	56	64			148	8 994,0			8 994,0			102
481	Styckmästaren 2	Genvägen 3	1920/-60										-			
482	Tallåsen 2	Bandvagnsgränd 2-6	2017	7	46	44			97	5 884,5			5 884,5		18	53
483	Lugnet 13	Infanterigränd 17	2016	7	17	10			34	1 889,0			1 889,0			36
484	Sporthallen/Fältjägaren 11	Kanslihusgränd 5, 7	1929								1	960,0	960,0			
485	Exercishallen/Fältjägaren 9	Infanterigatan 30	1929								1	960,0	960,0			
487	Lugnet 11	Infanterigatan 21	1979								1	930,0	930,0			
Summa bostäder				42	119	118	-	-	279	16 767,5	3	2 850,0	19 617,5	-	18	191
Studentbostäder																
488	Lugnet 10, 12	Infanterigatan 19-23	2016	28					28	686,0			686,0			
TOTALT Östersundshem Exploatering AB				70	119	118	-	-	307	17 453,5	3	2 850,0	20 303,5	-	18	191
Östersundshem Björnvaktaren AB																
435	ÖSK-Stugan 1	ÖSK-Vägen 10	1942/2007								3	992,0	992,0			
Östersundshem 7 AB																
H01	Bakplåten 3	Barkvägen 2-4	1992								11	3 194,0	3 194,0	1		
TOTALT koncernen Östersundshem				1 183	1 202	984	369	42	3 780	228 766	114	16 709	245 475	303	808	1 803

Östersundshems styrelse (2017-12-31)



Bakre raden fr. vänster: Maria Nerpin (S), Per-Åke Österholm (arbetstagarrepresentant), Thomas Gutke (M), Ulf Edström (C), Ralph Rodin (S),
Främre raden fr. vänster: Christer Sundin (extern styrelseledamot), Vice ordförande Joackim Ekroth (M), Carina Mattsson (arbetstagarrepresentant),
ordförande Tord Andnor (S). Ej i bild: Ia Malmqvist (Mp).

Styrelsesuppleanter: Marlene Jonsson (M), Anders Edvinsson (S)
Lekmannarevisorer: Staffan Ekström (S), Göran Fürstenberg (M)



östersundshem

FRÖSÖN

Hornsberg

- 311 Fritzheim
- 312 Doktorn/Förvaltaren
- 313 Dalhem/Befälhavaren
- 314 Trädgårdsmästaren

Lövsta

- 321 Lillberget/Trumslagaren
- 323 Mjällsta

Frösödal

- 331 Eldaren
- 332 Fornborgen

Valla

- 341 Slånbäret
- 342 Skifteslaget 1
- 343 Skifteslaget 2
- 344 Häggbäret



ÖSTERSUND

Centrum

- 411 Häradsskrivaren
- 412 Rådmannen 5
- 413 Rådmannen 4
- 414 Kaptenen 4
- 415 Kaptenen 2
- 416 Borgmästarlotten
- 417 Brandsprutan
- 421 Bönboken
- 423 Logen
- 424 ABC-Boken/Motboken
- 425 Verkstaden 3
- 426 Verkstaden 5
- 427 Slakteriet (Solberg)
- 428 Monopolet
- 431 Hjorten

Karlslund/Solliden

- 432 Björkbacka
- 433 Solliden/Lövberga
- 434 Artilleristen
- 435 ÖSK-stugan 1 (Björnvaktaren)

Marielund

- 451 Valhall

Remonthagen

- 465 Riktaren 1

Exploateringsprojekt

- 481 Blomstergården

Stadsdel Norr

- 482 Norr 1:12 (Tallåsen)
- 483 Lugnet 13 (Trygghetsboendet)
- 484 Fältjägaren 11
- 485 Fältjägaren 9 (Exercishallen)
- 487 Lugnet 11
- 488 Lugnet 10, 12 (Jälgården)

TORVALLA

Skogsmon

- H01 Bakplåten

Fjällmon

- 511 Tunnbrödet
- 518 Rosmarinen

Ängsmon

- 531 Ardenneren
- 533 Slätterängen

Häggennäs



Lit



Tandsbyn



Fåker



Brunflo



HÄGGENÄS

221 Kogsta 1:58

LIT

211 Söre 5:22
212 Söre 2:134
213 Söre 2:138
214 Söre 2:100

TANDSBYN

631 Tand 7:6
632 Tand 2:110

FÅKER

621 Näs-Ålsta 3:30, 3:31

BRUNFLO

611 Brunflo-Viken 1:61
612 Brunflo-Viken 1:73, 1:75
613 Brunflo-Viken 2:205, 2:208





östersundshem

Östersundshem AB • Rådhusgatan 29, 831 35 Östersund • Org.nr 556528-1648
Kundservice & Växel 063-14 04 00 • info@ostersundshem.se • www.ostersundshem.se