

Års- och hållbarhetsredovisning 2024



östersundshem



Innehållsförteckning

Förord: Nyproduktion och renovering för framtidens Östersund...5

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhet för Östersundshem.....	6
Strategisk ledning och styrning för ett hållbart företagande.....	7
Klimat- och resurseffektiv verksamhet.....	8
Trygga och attraktiva bostadsområden.....	11
God ekonomisk hushållning.....	16
Attraktiv arbetsplats.....	18
Hållbarhet i siffror.....	19

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse.....	22
Resultaträkning.....	27
Balansräkning.....	28
Rapport över förändringar i det egna kapitalet.....	30
Kassaflödesanalys.....	31
Tilläggsupplysningar.....	32
Underskrifter.....	43
Revisionsberättelse för den finansiella rapporteringen.....	44
Fem år i sammandrag.....	46
Östersundshems styrelse.....	48
Fastighetsförteckning.....	49
Områdeskarta.....	50





Nyproduktion och renovering för framtidens Östersund

2024 var året vi fortsatte att renovera kvarteret Hjorten, trots höga byggpriser och ekonomisk oro i omvärlden. Renoveringen är vår mest omfattande genom tiderna och det efterlängttade resultatet blir att vi kan erbjuda attraktiva bostäder för såväl dagens som morgondagens hyresgäster.

Vid utgången av året hade vi renoverat 94 av de 196 lägenheterna i området och våra hyresgäster flyttade tillbaka i takt med att lägenheterna blev klara för inflyttning. Parallellt med detta har projektering av nästkommande renoveringsprojekt, kvarteret Häradskrivaren fortsatt. Där har vi för avsikt att starta upp renoveringen i mitten av 2025, om vi får ett ekonomisk hållbart projekt.

Östersunds kommun har som mål att till 2040 växa från dagens cirka 65 000 invånare till 75 000. Detta för att bli en starkare regional motor och skapa en mer attraktiv och välfungerande stad. Vi har under 2024 bidragit till detta mål genom att vi börjat planera för nyproduktion av bostäder på bland annat Tallåsen och vid Björkbackaparken.

Vi har i många år legat i framkant gällande satsningar på energieffektiviseringar och detta arbete har fortsatt. Under 2024 uppnådde vi målet om 30 procent lägre energianvändning jämfört med basåret 2007 och vi nådde det hela sex år innan planerat.

Som en del i att renodla vår verksamhet har vi avyttrat ytterligare en andel i bostadsrättsföreningen Körfältets centrum under det gångna året. Under 2025 ska de tre återstående lägenheterna säljas, vilket innebär att vi inte längre kommer att ha kvar några lägenheter på Körfältet. Vidare har vi under året sålt två modulhus för bortforsling, vilka tidigare har nyttjats som studentboende på campusområdet.

Vi har även implementerat ett nytt fastighetssystem, som gick skarpt i drift under april 2024. Med systemet kommer vi att kunna tillföra nya tjänster allt eftersom, för ökad effektivisering och för att skapa värdefulla tjänster för våra hyresgäster.

Sammanfattningsvis har vi ett attraktivt bostadsbestånd med få vakanser och en ekonomi i balans med mycket hög soliditet. Detta innebär att vi står väl rustade för kommande renoveringsprojekt och kan vara en aktiv bostadsutvecklare även i framtiden.

Kenneth Karlsson – Vd, Östersundshem

Hållbarhet för Östersundshem

Vi har en central roll i att främja ett hållbart samhälle i linje med vår ägare, Östersunds kommuns klimatmål och klimatstrategi samt vision "Ett bättre Östersund". Våra bostadsområden ska vara miljömässigt och ekonomiskt hållbara, samt trygga och trivsamma för våra hyresgäster och besökare.



I all vår nyproduktion och fastighetsrenoveringar prioriterar vi hållbarhet. Detta inkluderar låg energiförbrukning, installation av solceller, användning av sunda material och initiativ för att främja en miljövänlig vardag för våra hyresgäster. Vi tar även ett stort ansvar för social hållbarhet, både i våra områden och i kommunen som helhet. Detta uppnår vi genom att erbjuda bostäder för olika målgrupper och samarbeta med andra samhällsaktörer för att främja trygghet.

Genom ett medvetet, långsiktigt och systematiskt arbete tar vi stora steg mot en mer hållbar verksamhet och framtid, där vi går före och visar vägen.

Vår utgångspunkt är att ha en god balans mellan de tre hållbarhetsperspektiven, där ekonomisk tillväxt inte sker på bekostnad av miljömässig eller social hållbarhet.

Ekologisk hållbarhet

är centralt i vår förvaltning, nyproduktion och underhåll. Vi strävar efter en klimatneutral verksamhet och ställer höga energi- och miljökrav vid inköp och entreprenader. Vi effektiviserar även vår egen och våra hyresgästers resursanvändning genom vatten- och energisparåtgärder samt en fossilbränslefri fordonspark. Dessutom erbjuder vi elbilsaddning och elbilspooler till våra hyresgäster och andra Östersundsbor.

Ekonomisk hållbarhet

genomsyrar hela vår verksamhet och innebär att vi hantlar våra ekonomiska resurser långsiktigt. Vi arbetar affärs- mässigt med fokus på att skapa en stark ekonomi både på lång och kort sikt. Detta innebär att våra fastigheter ska användas effektivt och att deras värde ska upprätthållas genom regelbundet underhåll.

Social hållbarhet

handlar om vårt agerande som samhällsaktör och hur vi använder våra resurser för att skapa en hållbar livsmiljö. Vi fokuserar på integration i våra bostadsområden, boendein- flytande, ett varierat bostadsutbud, hyresgästers säkerhet och trygghet samt att skapa en god arbetsplats för våra medarbetare.



Strategisk ledning och styrning för ett hållbart företagande

Vår strategiska ledning och styrning utgår från hållbarhet som en grundprincip, där hållbart företagande är en integrerad del av vår affärsstrategi. Vi strävar efter att upprätthålla en god balans mellan ekonomisk tillväxt, miljömässig hänsyn och socialt ansvarstagande.

Utifrån hållbarhetsperspektiven och hållbart företagande har bolaget arbetat fram fyra övergripande målområden:

- Attraktiva och trygga bostadsområden
- Klimat- och resurseffektiv verksamhet
- Attraktiv arbetsplats
- God ekonomisk hushållning

Hållbarhet för oss handlar inte bara om vinstmaximering utan också om att bevara och främja miljön samt att stödja samhället vi verkar i. Därför är det avgörande att våra åtgärder och beslut tar hänsyn till de tre hållbarhetsdimensionerna: ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

En hållbar affärsmodell kräver god ekonomisk hushållning och långsiktig lönsamhet. För att förverkliga våra visioner samt vår Plan för fastighetsutveckling 2021–2030 måste vi säkerställa att vi har tillräckliga resurser. Vi har bland annat fokus på att öka våra intäkter genom att konvertera vinds- och källarytor till nya bostäder och på så vis bidra till bolagets ökade driftnetto samt tillgodose marknadens behov av nya lägenheter. Vi arbetar även med standardhöjande åtgärder, erbjuder tillvalsmöjligheter och detta i kombination med en god planering av planerat fastighetsunderhåll gör att vi minskar kostnaderna och höjer vår ekonomiska hållbarhet.

Klimat- och resurseffektiv verksamhet

Genom ett engagerat arbete i hela organisationen blev 2024 året då vi klarade vår målsättning om 30 procent energieffektivisering. Flertalet spännande samarbeten och nya lösningar har också genomförts för att minska såväl vår egen som våra hyresgästers och samarbetspartners miljöpåverkan.

Vi undertecknade 2018 Allmännyttans Klimatinitiativ där vi som bolag ska nå två huvudmål:

- En fossilfri verksamhet senast år 2030.
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från referensår 2007).

Utöver dessa huvudmål finns även tre fokusområden som handlar om att ytterligare minska vår resursförbrukning:

- Effekttoppar och förnybar energi
- Krav på leverantörer
- Klimatsmart boende

Fossilfri verksamhet med sikte på att nå ut i alla led

Sedan 2016 har vi varit fossilfria, vi var då det första allmännyttiga bolaget i Sveriges att bli det sett till den egna verksamheten (enligt fossilfritt Sveriges definition). Den lilla del fossil energi som vi fortfarande har kvar utgörs av medarbetares flygresor och bensin till våra tre tidigare laddhybrider, dessa byttes till elbilar i slutet av året. Trots att målsättningen om fossilfrihet till år 2030 redan är uppnådd arbetar vi vidare med att bli fossilfria i alla led. Det gör vi exempelvis genom att ställa energi- och miljökrav på våra entreprenörer och leverantörer men också genom att göra det enkelt för våra hyresgäster att leva klimatsmart.

Klimatsmart boende gör det enklare att leva hållbart

Vi strävar efter att underlätta för våra hyresgäster att leva hållbart. Ett exempel på detta är våra 390 elbilsaddplatser som gör det möjligt för hyresgästerna att ha

elbil och ladda den där de bor. För att ytterligare främja hållbart resande erbjuder vi även bilpooler med elbilar på Remont-hagen, Tallåsen och i centrala staden.

Vid all renovering, om- och tillbyggnad (hädanefter kallad ROT) och nybyggnation installerar vi teknik som gör att varje hyresgäst betalar för sin egen vattenförbrukning. Detta ger hyresgästerna möjlighet att påverka sina boendekostnader och bidrar ofta till minskad total förbrukning.

För att förbättra återvinningen har vi under året tillsammans med Östersunds kommun och Hej främling genomfört ett sopsorteringsprojekt i två av våra större områden i Torvalla, Ardennern och Rosmarinen. Under projektet genomförde Hej främling dörrknackning och informationsspridning samt bjöd in till flera aktiviteter med fokus på återvinning och hur avfall ska sorteras. Återvinningsrummen fick en ansiktslyftning med ny, färgglad och pedagogisk skyltning och påsar för matavfall delades ut. Under projektiden märktes en förbättring både i miljön i rummen och i den faktiska sorteringsgraden. Stort fokus har lagts på att få utsortering av matavfall att bli ren från plast för att kunna leverera till kommunens nya biogasanläggning. Här märktes en avsevärd förbättring och metoden tas vidare till fler av våra områden.

Vi vill ligga steget före genom klimatanpassning

Till följd av ett förändrat klimat behöver vi arbeta förbyggande för att förhindra skada på våra fastigheter vid till exempel skyfall men även säkra boendemiljön för våra hyresgäster vid värmeböljor. Under

2023 och 2024 deltog vi i ett projekt i samarbete med IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges Allmännytta med syfte att ta fram en handlingsplan för klimatanpassning. Risk- och sårbarhetsanalyser togs fram för fyra av våra största fastigheter. Arbetet med analyser för övriga beståndet fortsätter in i 2025 där målsättningen är att ta fram konkreta åtgärdsplaner för hur våra fastigheter ska klimatsäkras.

Effekttoppar och förnybar energi

Den el vi använder i Östersundshem är 100 procent förnyelsebar och fjärrvärmen håller en mycket hög miljöprestanda. Vid nybyggnation ansluter vi oss till fjärrvärme om det är möjligt. Våra nybyggda bostadsområden förses med solceller. Solelproduktionen kommer till nytta som fastighetsel, som hushållsel för våra hyresgäster, för laddning av elbilarna i våra elbilsbilpooler och hyresgästernas elbilar. Vid 2024 års utgång hade vi driftsatta solcellsanläggningar till en sammanlagd effekt av 403 kilowattimmar. Dessa producerade under året 282 megawattimmar klimatsmart el och kommer att fortsätta att leverera i minst 25 år.

Vi äger också andelar motsvarande 1,5 megawattimmar effekt i Östersunds solcellspark. Under året har våra andelar i parken producerat cirka 1300 megawattimmar. Sammantaget motsvarar solelproduktionen från solcellsparken och på våra tak cirka 30 procent av bolagets totala elbehov.

Effekt är ett allt viktigare begrepp på energiområdet. Det är när belastningen är som störst i både el- och fjärrvärmenäten

som effektiviseringen gör störst nytta, både för miljö, samhälle och ekonomi. För att bättre tillgodogöra oss den energi som våra solceller producerar men också optimera effektuttaget vid till exempel elbilsladdning, använder vi oss av batterier och en bidirektionell växelriktare i en av våra fastigheter. Denna typ av växelriktare fördelar el mellan faser vilket gör att storleken på fastighetsabonnemangen och således även kostnader, kan hållas nere. Denna teknik har visat sig även fungera bra för att hålla nere effektuttaget på en del av våra fastigheter där vi inte har några solceller.

Smart och resurssnål drift

Även i vår fastighetsförvaltning är energieffektivisering ett fokusområde. Förutom den dagliga driftuppföljningen och intrimningen med ständig jakt efter att spara kilowattimmar har också ett antal större energieffektiviseringsprojekt utförts under året och arbetet i vår driftenergigrupp har varit mycket fokuserat.

Det dagliga gnetandet i kombination med strategiska effektiviseringsprojekt har gett resultat. 2024 var byggnadernas genomsnittliga energiprestanda, alltså energianvändning per kvadratmeter uppvärmd yta 31 procent lägre än jämförelseåret 2007. Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet är 122 kilowattimmar

per kvadratmeter och år. I och med detta har vi sex år i förtid klarat vår målsättning om 30 procent energieffektivisering till 2030.

Vår driftenhet har arbetat fokuserat med ett arbetssätt för en jämnare inomhustemperatur exempelvis genom att aktivt arbeta med att justera värmekurvan till radiatorerna. Här söker och åtgärdar vi brister i de lägenheter som blir kalla först, istället för att höja kurvan för hela huset. Resultatet blir en jämnare temperatur och en lägre energianvändning i fastigheterna. Ett lyckat exempel på sådant arbete är Storviken där vi under andra halvåret sänkte värmeanvändningen med 12 procent jämfört med året innan. För att driftoptimeringen ska ske så effektivt och pricksäkert som möjligt jobbar vi i en drift- och energigrupp, följer upp och ser hur olika insatser fallit ut.

På Fornborgen har frånluftpumpar sedan några år återinstallerats i höghusen och sänkt värmebehovet till en måttlig ökning av elbehovet. Fornborgen har gått från att vara en av våra tio högsta förbrukare till att ligga lite över medel.

Energi- och
klimatsmart renovering

I våra större projekt lägger vi stor vikt vid att de ska vara energieffektiva. Inför varje

beslut ska projekten ses över gällande hur de kan optimeras utifrån klimatpåverkan och energi- och resursförbrukning. Både intäkter och driftkostnader ska tas till hänsyn när projekten lyfts fram.

Stort fokus under 2024 har lagts på projektering av vårt nästa stora ROT-projekt, Häradsskrivaren, där vi tillsammans med våra entreprenörer gjort ett omfattande arbete för att utreda vilka åtgärder som är motiverade. Det har bland annat handlat om utredningar rörande miljöcertifiering och materialval men också livscykelanalyser inför val av olika tekniska installationer. Här kan bland annat nämnas reduktion av antalet el-abonnemang för en mer kostnadseffektiv energiförsörjning men också FTX-ventilation (från- och tilluftssystem med värmeväxlare) som borgar för ett gott inomhusklimat samt energibesparing.

Samarbeten för nya energilösningar

För att utveckla vårt arbete med energislag och hitta nya smarta energilösningar har vi under året fortsatt vårt arbete i den strategiska energigruppen. Gruppen analyserar och föreslår energislag i våra fastigheter samt utformar framtida strategier för bolaget inom det snabbt föränderliga energiområdet.



Vi fortsatte också vårt energisamarbete med Jämtkraft, vilket är en del av Europeiska unionens projekt Viable Cities. Samarbetet syftar till att hitta innovativa energilösningar och skapa synergieffekter. Vi har undersökt olika möjligheter för smartare el-effektuttag, energidelning och effektivare användning av fjärrvärme. Under 2024 har två pilotprojekt genomförts, Kirunametoden och Jämtflex.

Kirunametoden

Inom ramen för energisamarbetet gjordes en pilot på en av våra byggnader på Valhall. Kirunametoden, även kallad lågflödesmetoden, syftar till att ge en jämnare inomhustemperatur i fastigheten samtidigt som energiförbrukningen är lägre. Vinsten för fjärrvärmeägaren, Jämtkraft, är en lägre returtemperatur vilket ger en mer resurssnål fjärrvärmeproduktion.

tion. Testperioden december-januari föll mycket väl ut och vi tittar nu på att pröva metoden på fler byggnader och fastigheter.

Jämtflex

Under våren 2024 deltog vi i Jämtflex, ett pilotprojekt för efterfrågeflexibilitet på elnätet i samarbete med Jämtkraft. Projektet testade en marknadsbaserad lösning för att frigöra kapacitet i elnätet under perioder av hög belastning. Målet var att minska kapacitetsbristen och underlätta övergången till ökad elanvändning inom industrin och transportsektorn. Vår uppgift var att minska vår elförbrukning under vissa timmar i utbyte mot ersättning. I vårt fall stängde vi av Fornborgens värmepumpar och fick mellan två och fem kronor kilowattimmen för den el vi annars skulle ha förbrukat.

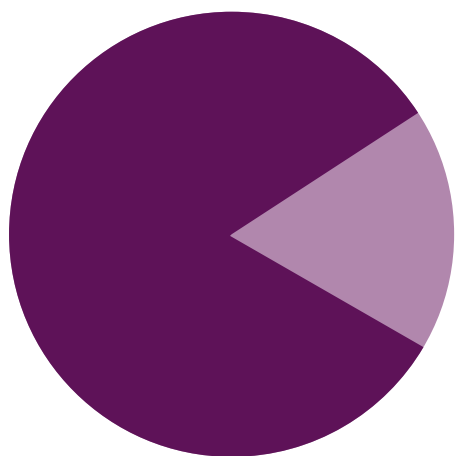
Även om projektet var i liten skala och resulterade i en blygsam nettovinst för oss, ser vi det som en viktig framtidsfråga där vi behöver vara delaktiga och dra lärdom.

Återbruk för cirkulär ekonomi

Återbruk är alltid en naturlig del i våra underhålls- och renoveringsprojekt. Vi inventerar bland annat vitvaror, porslin och blandare för att se om dessa kan återanvändas. Även andra material som till exempel golv, dörrar eller garderober inventeras för att se om de går att restaurera istället för att bytas ut till nya. Vi har även i våra större projekt ett samarbete med en auktionsbyrå. De går igenom våra objekt innan projekten startar och säljer vidare material till bland annat privatpersoner. Porslin, blandare och vitvaror kan vi lagra själva för att sedan installera i andra fastigheter när behov finns.

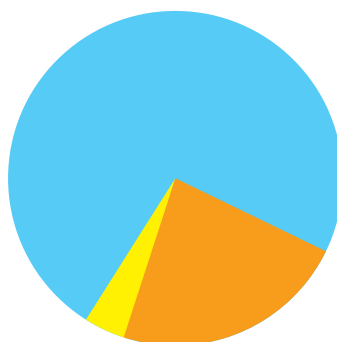
Energien vi använder

Energislag



Fjärrvärme
El

Elens ursprung



Köpt vattenkraft
Utlevererad sol
Direktanvänd sol

Energieffektivisering

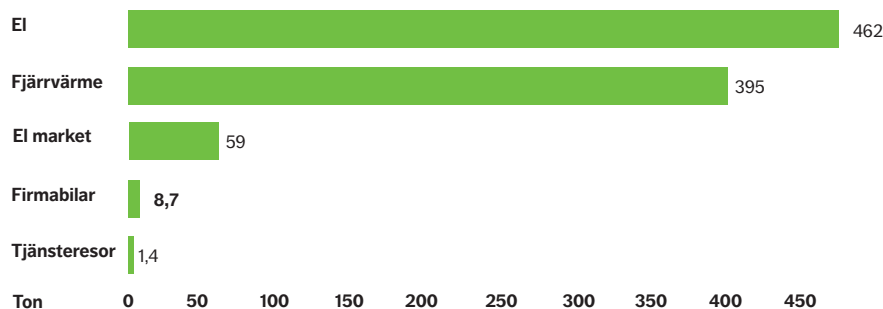
Minskning sedan år 2007

-31%

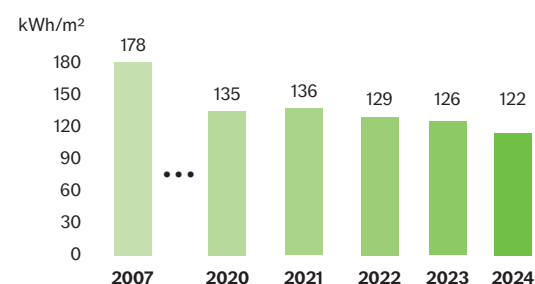
Vattenanvändning
per lägenhet och år

77
m³

Klimatutsläpp



Energiprestanda



Trygga och attraktiva bostadsområden

Alla människor ska ha möjlighet att bo och leva i ett samhälle som är tryggt och attraktivt. För oss innebär det bland annat att skapa säkra och trygga fastigheter, både interiört och exteriört. I samarbete med andra arbetar vi gemensamt för utvecklingen av den fysiska utformningen i och runt våra bostadsområden.

Vårt arbete med hållbar förvaltning

Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra vårt bostadsbestånd med fokus på hållbarhet, trygghet och energieffektivisering. Ett av våra viktigaste verktyg i det strategiska underhållsarbetet är vår treåriga underhållsplan, som säkerställer god ekonomisk hushållning och långsiktigt hållbara fastigheter.

Under året har vi genomfört omfattande fönsterbyten i kvarteret Fornborgen 1 samt i kvarteret Brandsprutan 2. Vi har också fortsatt arbetet med att modernisera och byta ut hissar i olika delar av beståndet, en insats som kommer att fortgå under de kommande åren för att säkerställa driftsäkra och trygga hissar.

Fasaderna i kvarteret Björkbacka har fått ny puts och vi arbetar aktivt med energieffektivisering genom att successivt konvertera våra motorvärmare för att kunna erbjuda kombiladdare med möjlighet för både elbilsladdning och motorvärmare. Utöver detta har tvättstugorna på Videvägen 2–12 samt Fornborgsvägen 7 renoverats och utrustats med energieffektiva och miljövänliga tvättmaskiner. På Fornborgsvägen 7 är maskinerna självdoserande.

För att ytterligare stärka säkerheten, öka tryggheten för våra hyresgäster samt effektivisera fastighetsförvaltningen har vi fortsatt installationen av digitala låssystem i utvalda områden. Vi har även genomfört ventilationsåtgärder och andra energibesparande insatser i syfte att minska energiförbrukningen.

Under 2024 har vi fortsatt att utveckla vår förebyggande fastighetsförvaltning,



där fokus legat på implementeringen av vårt nya fastighetssystem som redan har bidragit positivt till förvaltningen genom ökad effektivitet och bättre översikt. Under 2025 är målsättningen att fullt ut integrera systemet i vårt arbete för att ytterligare förbättra driften och säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning.

Fastighetsutvecklingen under 2024

Vår ägare, Östersunds kommun, har en målsättning att nå 75 000 invånare år 2040. I detta arbete har vi en central roll där vi kan bidra med fler bostäder och attraktiva boendemiljöer. Vi arbetar aktivt med att hitta möjligheter för att tillskapa bostäder genom nyproduktion, ombyggnad och förändrad användning i befintliga byggnader.

Detaljplanearbetet med Karlslund 2:5 (Björkbackaparken) har pågått under 2024 och fortsätter in i 2025. Målet är att vi ska få byggrätter för att kunna tillskapa cirka 100 nyproducerade studentbostäder i parkmiljö. Vi har även startat upp ett detaljplanearbete för fastigheten Lagboken (Artillerigatan) i centrala Östersund. Där finns möjlighet att tillskapa lägenheter av hög kvalitet och samtidigt bevara och restaurera den kulturhistoriskt värdefulla bygganden från 1913. Detaljplanearbetet beräknas pågå fram till slutet av 2025.

Det finns fortfarande kvar byggrätter på fastigheten Tallåsen i stadsdel norr, där vi under året sett över möjligheten att bygga 78 attraktiva lägenheter. För att minska vårt klimatavtryck och inte förbruka ändliga resurser är vår ambition att bygga i trä.

Vi har även sett över möjligheterna till förtätning och ombyggnation i våra befintliga byggnader. Det handlar om allt från källarlokalerna till tidigare verksamhetslokaler, där målet är att omvandla lokaler till bostäder. I kvarteret Hjorten har till exempel 4 nya lägenheter tillskapat på vindarna och i Verkstaden 3 har 7 nya lägenheter tillförts. Vi har dessutom under 2024 gjort värderingar och initiala antagande om hur vi skulle kunna utveckla fastigheten Humlan (stadsdel Norr, vid sjukhusområdet) som i dag ägs av Jämtkraft. Vår förhoppning är att förvärva fastigheten under 2025.

Underhållsåtgärder för trygghet och trivsel

Vi har fortsatt vårt arbete med att förbättra utemiljöer och allmänna utrymmen i utvalda områden för att skapa tryggare, mer tillgängliga och trivsamma omgivningar. Bland annat har vi ersatt äldre belysning, fräschat upp uteplatser, målat trapphus och tagit bort träd som bedömdes utgöra en fara. Säkerhet och trygghetsskapande åtgärder är två centrala fokusområden. För att stärka säkerheten samt förenkla tillgången till bostäder för våra hyresgäster prioriterar vi installationen av passersystem och digitala lås.

Vårt systematiska brandskyddsarbete pågår kontinuerligt och vi genomför årligen förbättringsåtgärder inom vårt bostadsbestånd baserat på rekommendationer från sakkunniga.

ROT-renovering av Hjorten

ROT-renoveringen av 192 lägenheter i kvarteret Hjorten startade 2023 och mot slutet av 2024 nådde vi halvvägs i projektet. Våra hyresgäster flyttar succesivt in i sina nyrenoverade lägenheter. Renoveringen har inneburit nya ytskikt i samtliga lägenheter, säker el, nya badrum och kök, vi har även bytt ur vatten och avloppsstammar, vattenledningar, värmestammar samt element. Utöver detta har vi bytt ventilationen ifrån självdrag till ett modernt FTX-system som inte bara förbättrar inomhusklimatet för hyresgästerna, utan även sänker energiförbrukningen.

Lägenheterna förbereds med individuell mätning och debitering, IMD för att vi i ett senare skede ska kunna ställa om så att hyresgästerna ska ha möjlighet att på-

verka sin egen vattenförbrukning. I de allmänna utrymmena planerar vi att installera digitala postboxar, måla om trapphus och källarytor samt installera säkrare föråd. Allt som ett led i att skapa en trygghet och attraktivitet i området.

I ROT-arbetet jobbar vi med ständiga förbättringar, både vad gäller tid och kvalitet. Vi tar även tillvara på fungerande material genom att se över om vi ska byta ut gamla delar i en lägenhet eller om det är mer värde i att renovera eller restaurera. Ett exempel är att vi istället för att byta ut alla fungerande lägenhetsdörrar ser över möjligheten att behålla dem genom att renovera och foliera dörrbladen samt måla om karmarna.

Inför ROT-renovering av Härads skrivaren

Vi påbörjade en förstudie för kvarteret Härads skrivaren under 2023 och slutförde den i början av 2024. Efter det övergick projektet till vad vi kallar FAS 1, med fokus på detaljprojektering och framtagande av bygghandlingar. I FAS 1 har vi arbetat med platsbesök, filmning av avlopp, dokumentation och planering. I slutet av 2024 hade vi i princip färdiga bygghandlingar och kalkyler.

Syftet med renoveringen är att höja den tekniska standarden, på samma sätt som vi gjort på Hjorten, samt att i samband med det även ordna med nya ytskikt, kök och badrum. Parallellt med projekteringen har arbeten med sammanställning av fastighetens underhåll, kontroll av fastighetsekonomi, projektkalkylering samt hyresgästgodkännande påbörjats och förväntas landa i ett färdigplanerat projekt för beslut under våren 2025.

Bostadsgarantin för studenter uppfylld

Östersunds kommun har en bostadsgaranti för studenter där målsättningen är att de ska erbjudas bostad inom en månad. Vi samordnar uthyrning av studentbostäder med Östersunds camping och Riksbyggen och tillgången på studentlägenheter är balanserad mot efterfrågan. Detta innebär att vi har uppfyllt bostadsgarantin, precis som tidigare år.

Bostadsgarantin gäller nyantagna studenter som studerar minst 30 högskolepoäng

per termin vid Mittuniversitetet i Östersund eller yrkeshögskola i Östersund (heltid på plats). Den gäller även de läkarstudenter som från sjätte terminen får Östersund som placeringsort.

Boende för livets olika faser

För att underlätta för ungdomar mellan 18 och 26 år att flytta hemifrån erbjuder vi 23 ungdomsbostäder som ett första boende. Lägenheterna är cirka 20 kvadratmeter stora och ligger i kvarteret Solberg i centrala Östersund. Konceptet är mycket uppskattat och detta ger ungdomar en god start i bostadskarriären.

För personer över 60 år utan hemmavarande barn erbjuder vi vårt bonusboendekoncept, som fokuserar på tillgänglighet, trygghet och gemenskap. Boendena finns i områdena Valla, Solliden, Torvalla och centrala Östersund.

I stadsdelarna Norr (Lugnet) och Remonthagen (Stallmästaren) erbjuder vi trygghetsboenden med totalt 106 lägenheter. Denna boendeform riktar sig till personer som är 65–70 år eller äldre, men som fortfarande är aktiva och för pigga för ett äldreboende. Trygghetsboendena bemannas vissa tider under veckan av trivselsvårdar som fungerar som möjliggörare och stöttar de boende i gemensamma aktiviteter.

Trygghetsskapande arbete

Arbetet med Effektiv samordning för trygghet, EST tillsammans med kommunen, polisen, fastighetsägare och andra aktörer fortsatte under 2024. Under året har vi tagit del av strategiska analyser och planering av det brottsförebyggande arbetet i kommunen. Via det gemensamma systemet Embrace bidrar vi med underlag genom att rapportera in händelser som kan påverka tryggheten negativt. Det kan röra sig om otrygghetsskapande samlingar, personer som uppehåller sig i och kring en fastighet, misstänkt droghandtering, inbrott, påträffande av stöldgods, skadegörelse eller andra händelser. Fler-talet trygghetsvandringar har genomförts, både i det egna beståndet och i andra delar av Östersund med omnejd. Under en trygghetsvandring noterar vi platser och utrymmen som upplevs som otrygga eller riskerar att bli brottsplatser, samt vilka konkreta fysiska omständigheter som

A photograph of a man and a woman sitting at a wooden table. The man, on the left, has dark curly hair and a beard, wearing a white t-shirt. The woman, on the right, has dark hair and is wearing a dark jacket over a white shirt. They are both smiling and looking down at something on the table. In the foreground, there is a glass candle holder with a lit candle. The background is softly blurred, showing indoor plants and a framed picture on the wall.

Bostadssocialt ansvar och samverkan

Vi har ett bostadssocialt ansvar som vi är stolta över och som är en viktig del i vårt uppdrag. I detta har vi ett väl utvecklat samarbete med Östersunds kommun, där vi tillsammans stöttar de mest utsatta grupperna i vår kommun där socioekonomiska utmaningar finns.

Arbetet med att ta fram ett nytt samverkansavtal tillsammans med Östersunds kommun har fortsatt även under 2024. Syftet med avtalet är att skapa goda förutsättningar för tillgång på bostäder till de grupper som av egen kraft inte kan skaffa bostad på ordinarie bostadsmarknad. Vi vill även locka fler fastighetsägare att bidra till att ta ett större bostadssocialt ansvar i kommunen.

Vi samverkar med social- och arbetsmarknadsförvaltningens där vi lägger fokus på vräkningsförebyggande arbete och kvarboende. Det kan till exempel handla om hushåll där det finns problematik med sena betalningar, störningar eller vanvård. Vi vill öka chanserna för dessa hushåll att klara ett eget boende och i och med det minimera behovet av boenden utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Under hösten 2024 beslutade kommunen att implementera modellen Bostad först, som en del i arbetet mot hemlöshet. Bostad först är en evidensbaserad boendeinsats som syftar till att erbjuda hemlösa personer en permanent bostad utan krav på att de först ska genomgå behandling eller uppvisa nykterhet. Modellen bygger på principen att en stabil bostad är en grundläggande förutsättning för att kunna ta itu med andra problem, som psykisk ohälsa eller missbruk. Genom att införa Bostad först strävar vi efter att skapa långsiktiga och hållbara boendelösningar för våra mest utsatta invånare och därmed förbättra deras livskvalitet och möjligheter till återhämtning. Under årets gång har vi tillsammans med kommunen arbetat fram gemensamma rutiner och arbets sätt kopplat till Bostad först.

bidrar till problemen. Efter vandringen ser vi över förslag till lösningar som sedan kan ligga till grund för mindre och större åtgärder.

Trygga hem och utbildning om våld i nära relation

Vi har under året utvecklat vårt samarbete med Kvinnojouren i Jämtlands län. Vår personal och styrelse har fått två utbildningsdagar om våld i nära relationer. Genom utbildningen vill vi öka kunskapen och medvetenheten och därmed bidra till ett tryggare samhälle. Utbildningen omfattar föreläsningar, gruppdiskussioner och värderingsövningar. Den kommer att genomföras årligen.

Vi har även fortsatt arbetet med Trygga hem, vilket är en metod för att säkerställa att våra hyresgäster känner sig trygga i sina hem. Vi uppmanar dem att våga bry sig och visa omtanke om varandra. Vi informerar om hur man som granne kan och bör agera vid oro för att någon far illa eller inte mår bra. Under 2024 tydliggjorde vi vår interna rutin för hur man som anställd ska agera om man i sin yrkesroll hamnar i en situation där man misstänker eller vet att det förekommer våld i nära relation. Att agera och våga visa omtanke och medmänsklighet är viktigt och en stor del av vårt trygghetsarbete.

Utveckling av yttre miljö och hyresgästdialog

Utvecklingsarbetet kopplat till den yttre miljön i kvarteret Lillberget påbörjades 2023 och fortsatte under 2024. Hyresgästerna fick göra en enkät och i svaren kunde vi utläsa att de saknade sociala ytor, till exempel bänkar och bord. De allra flesta upplevde dock området och utemiljön som trygg och väl upplyst. Efter de önskemål som framkom i enkäten satt vi ut nya cykelställ, bord och bänkar i området, rensade bort buskage, rustade upp befintlig grillplats och gjorde om ett förråd (som vi tidigare hyrt ut externt) till ett cykelrum. Vi bjöd även hyresgästerna på lunch och dialog med vår personal i samband med den städ- och fixdag vi hade under våren.

Städ- och fixdagen var en dag då hela personalen jobbade ute i våra områden. För 2024 valdes områdena Solliden, Björkbacka, Storviken (Brunflo), Lillberget

(Frösön), Valhall och Ardenneren (Torvalla). Vi såg bland annat över skyltning/information i gemensamma utrymmen, rensade ogräs och plockade skräp. Återvinningsrummen i Ardenneren fick ny tydlig skyltning kring hur man sorterar sopor. Städ- och fixdagen var en värdefull möjlighet till dialog och närvaro i våra hyresgästers vardagliga miljö och är numera ett årligen återkommande inslag.

Sponsring med fokus på sociala projekt i Torvalla

Sedan 2022 har vi haft ett tydligare socialt fokus för vår sponsring. Under 2024 hade vi totalt tio samarbeten varav en större del av sponsringen gick till sociala projekt som riktar sig speciellt till barn och unga i Torvalla. Ungefär halva vår sponsringsbudget gick till fyra föreningar med verksamhet där. Bakgrunden till vårt fokus på Torvalla är delvis för att vi har många hyresgäster där och äger Torvalla centrum, men även för att Östersunds kommun har pekat ut Torvalla som en stadsdel där boende upplever otrygghet. Torvalla har också markerats som ett område som behöver stöttning för att fler barn och ungdomar ska kunna hitta givande aktiviteter att göra på fritiden.

De föreningar med koppling till Torvalla som vi sponsrade var Jämtland basket, Rädda barnen, Mighty Cosmos och Östersund basket och under året har samtliga erbjudit kostnadsfria aktiviteter för barn och ungdomar där. Deras insatser har gett effekter i Torvalla och fler barn och ungdomar i stadsdelen har börjat idrotta kontinuerligt under de senaste åren och deras aktiviteter lockar allt fler deltagare och vi beslutade att fortsätta sponsra dem under 2025.

Förutom att vi fortsätter med dessa samarbeten ska vi sponsra två nya föreningar och det är Spilloteket som kommer ordna kostnadsfria skaparverkstäder i Torvalla och Dragspelsklubben Jämtbälgen som ska spela på våra trygghetsboenden. Vi har även valt att fortsätta vårt samarbete med Jemtland innebandy och Bio Regina.

Så tyckte våra hyresgäster 2024

2024 genomförde vi en större kundundersökning med syftet är att kartlägga styrkor och prioriteringsområden för oss som hyresvärd, som vi sedan kan fokuse-

ra på i vårt arbete för att bibehålla och stärka kundnöjdheten. Svarsfrekvensen var 55 procent, vilket är 4 procent högre än året innan. Den övergripande nöjdheten bland hyresgäster ligger på 3,75 (skala 1-5) men har minskat sen föregående undersökning då den låg på 3,83.

I undersökningen har hyresgästerna även fått betygsätta olika påstående i skalan 1-5.

- Högsta resultat 4,35 hade "bemötande från de tekniker/entreprenörer som åtgärdar fel", följt av "känslan av trygghet i din bostad" som fick resultatet 4,10. Samma två frågor hade högst resultat föregående år.
- Lägst resultat hade frågan som berör "hur grannarna sköter sig i soprummet", med ett resultat på 2,94, följt av "värme/temperatur vintertid" som fick 3,16. Samma två frågor hade lägst resultat föregående år.
- Sedan 2021 mäter vi nöjdheten genom Net Promoter Score (NPS) som baseras på frågan "Hur troligt är det att du skulle rekommendera Östersundshem AB till en vän eller kollega?". NPS för 2024 var -11, vilket är ett minusresultat och tolkas som lågt, resultat har minskat något sedan mätningen 2023 då resultatet var -8.
- Centrala Frösön/Östersund (Fritzhem 17, Dalhem 3/Befälhavaren 3, 7, Trädgårdsmästaren 11, Härads-skri-varen 7, Rådmannen 5, Rådmannen 4, Kaptenen 4, Kaptenen 2) och Östersund 1 (Verkstaden 5, Slakteriet 7,8 (Solberg)) är de två områdena i undersökningen som visar högst och positiva NPS-resultat.
- Resterande området visar resultat under 0. Lägst resultat har Valhall, följt av Torvalla. Valhall har gått från -17 till -34 medan Torvalla ligger NPS som föregående år.
- Den åldersgrupp som är mest nöjd är gruppen 71 år eller äldre.
- Övriga åldersgrupper har ett resultat under 0, lägst resultat har åldersgruppen 31 till 40 år.
- Nya hyresgäster är mer lojala än de som varit hyresgäster en längre tid, och benägenheten att rekommendera Östersundshem minskar generellt med tiden hyresgästen varit bosatt.

I slutet av året beslutade vi att 2025 övergå från att göra en årlig undersökning där

alla hyresgäster svarade samtidigt, till att istället göra löpande undersökningar. Varje hushåll kommer även framöver få svara på enkäten en gång per år, men den skickas bara till några per dag. Detta innebär att vi får en jämn svarsfördelning över hela året och att vi kan jobba både snabbt och kontinuerligt med förbättringar.

Verksamhetsutveckling och ökad tillgänglighet

Under året har vi fortsatt det arbete vi påbörjade med Rise och Digikraft 2023. Tillsammans har vi utvecklat en strategi för fokusområden inom verksamhetsutveckling, intern kommunikation och digital utveckling. Projektets huvudsakliga tyngdpunkt har varit att förbättra tillgängligheten inom vår kundservice. Un-

der hösten utökade vi vår tillgängligheten på telefon med två timmar per dag. Alla anställda på kundservice har även genomgått ett omfattande utbildningsprogram inom kundbemötande och dialog.

Vi inledde under året en processöversyn för att uppdatera oss så att vi kan möta dagens krav. Som en del i detta började vi erbjuda digital signering av hyresavtal, vilket tagits emot positivt. I dag signeras cirka 90 procent av alla avtal digitalt. Vad gäller vår uthyrningsprocess arbetar vi fortsatt med löpande inflyttning. Det jämnar ut topparna vid månadsskiftet och är en fördel både för våra hyresgäster och för vår besiktningsenhet. Bortsett från vår drop-in på tisdagar fortsätter vi med att endast ta emot bokade besök. Detta kor-

tar kundens väntetid och vi kan förbereda mötet och därmed ta emot dem på bästa sätt. Vi vill alltid förenkla och förbättra för våra hyresgäster, vilket även bidrar till en bättre arbetsvardag för kundserviceavdelningen.

Under 2024 har vi implementerat ett nytt fastighetssystem, Momentum, som erbjuder en rad nya funktioner som både förbättrar arbetsflöden för våra medarbetare och ger ökad service till våra kunder. Genom detta system tar vi ett viktigt steg vad gäller digitalisering och tillgänglighet och det bidrar till att effektivisera vår verksamhet på flera nivåer. Momentum ger oss bättre översikt, snabbare hantering och är mer användarvänligt, vilket gynnar både intern och extern kommunikation.

Goda exempel under året

Större investeringsprojekt

- Hissmoderniseringar på Fornborgsvägen 11, 13 och 15, Sollidenvägen 40, 42, 44 och Grindstugvägen 49 samt ny hiss på Rådhusgatan 26.
- Installation av Iloq och passersystem på ett flertal fastigheter.
- Fönsterbyte på Fornborgsvägen.
- Badrumsrenovering i kvarteret Ardenneren.
- Tillskapande av 12 st nya lägenheter i befintliga byggnader: Verkstaden 3, 7st, Hjorten 4 st, Dalhem/Befälhavaren 1 st.

Boende för alla

- Uppfylld bostadsgaranti för studenter.
- Bostad först.
- Ökad tillgänglighet och ökad digitalisering.
- Trygghetsboenden, 106 lägenheter.
- Centrala ungdomsbostäder, 23 lägenheter.
- Bonusboenden, 137 lägenheter.
- 19 objekt har erbjudits till Östersunds kommun.

Trygghetslösningar

- Sensorer, en GDPR-säker bevakning för att kunna rikta våra insatser.
- Strategiskt arbete med fokus på vräkningsförebyggande arbete och kvarboende tillsammans med flertalet myndigheter (Kronofogden och socialförvaltningen).
- Störningsjour dygnet runt samt rullande rondering med väktare runt om i beståndet.
- Effektiv samordning för trygghet (EST). Fler genomförda platsinsatser under året för ökad trygghet i bostadsområdena.
- Utbildning för bolagets personal om våld i nära relation.
- Trygghetsskapande arbete i yttre miljö, exempelvis Lillberget.
- Trygghetsvandringar.
- Städ- och fixdagen (dialog/möte med hyresgäster i deras område).



God ekonomisk hushållning

De senaste åren har varit turbulenta med hög inflation och en lågkonjunktur som vi som fastighetsbolag behöver parera. En stabil och långsiktig lönsamhet är en grundförutsättning för oss om vi ska kunna bibehålla en hållbar förvaltning av våra fastigheter.

Vi har under året fortsatt arbetet med att utveckla den ekonomiska styrningen för att uppnå god ekonomisk hushållning, detta inkluderar allt från arbete med processer och system till kompetensöverföring.

Strategisk planering

Under 2024 har vi arbetat mer strategiskt och framåtblickande gällande den ekonomiska styrningen. Vi har utvecklat arbetet med vårt scenarioverktyg där vi kontinuerligt jämför olika framtida scenerier över en tioårsperiod för att se vilket utfall olika investeringar genererar. Detta är centralt för att kunna utföra vår plan för fastighetsutveckling som styrelsen beslutade om i december 2020. Med förväntningar om nyproduktion samt att utveckla och förtäta vårt befintliga fastighetsbestånd är det här en viktig del för att kunna fatta strategiskt korrekta beslut.

Lokala fastighetsteam

Under 2024 har vi konstaterat att det finns ett behov av att analysera resultatet ytterligare på fastighetsnivå och sätta en långsiktig plan för respektive bostads-kvarter. Därför har vi under året tillsatt en grupp som går under namnet Lokalt fastighetsteam. De kommer att bland annat analysera enskilda fastigheter och dess förutsättningar, exempelvis ekonomi, mediaförbrukningar, kundnöjdhet och teknisk status för att kunna bedöma hur förvaltningen kan bli ännu bättre och bidra mer till helheten. Det lokala fastighetsteamet ska under 2025 att påbörja analyser av fastigheter som har ett sämre ekonomiskt utfall för att se över hur vi ska kunna optimera förvaltningen och dess lönsamhet.

Lika lägenhet - lika hyra

Under tidigare år har vi sett över vår kostnads massa, stort som smått för att maximera vårt ekonomiska resultat. Detta arbete har lett till ett bättre resultat och kontroll över kostnadsutvecklingen. Dock har det under 2024 blivit tydligt att vi måste arbeta mer med våra hyresintäkter då vi i vissa fall har hyror som är påtagligt lägre än jämförbara lägenheter i samma geografiska område. Därav rekryterade bolaget under 2024 en hyresstrateg som ska samordna processen kring hyressättning, både gällande den årliga hyresförhandlingen samt standardhöjningar i enskilda lägenheter. Hyresstrategen är även en viktig del av det lokala fastighetsteamet och ansvar även för att inleda bruksvärdering av ett antal av våra fastigheter, vilket styrelsen beslutade om i december 2024. Målsättningen med bruksvärderingen är att lika lägenhet ska ha lika hyra. Att nå rätt bruksvärdeshyra på våra lägenheter är en viktig faktor för att kunna driva en ekonomisk hållbar verksamhet.

Projektforum

I början av 2024 infördes ett nytt forum för att lyfta våra underhålls- och investeringsprojekt. I samband med det har vi ökat kunskapsåterföring inom bolaget och gett alla som driver projekt bättre förutsättningar att känna sig trygga i att fatta rätt beslut inom ramen för projektet. Vi har haft ökat fokus gällande intäkter i projekt för att öka graden av lönsamhet. Där målet är att alla projekt ska bära sina egna kostnader. Syftet med projektforum är också att i högre grad kunna parera ändrade förutsättningar som uppstår.

Implementering av nytt fastighetssystem

Under hösten 2023 upphandlades ett nytt fastighetssystem, Momentum Fastighet, som under 2024 har implementerats i hela organisationen. Systemet driftsattes under våren 2024 och vi har sedan dess kontinuerligt arbetat för att anpassa arbetssätt för att effektivisera flödet inom bolaget. Redan under första året upplevs många funktioner ha förbättrat arbetsgången och vi hoppas att även våra hyresgäster upplever en ökad funktionalitet efter bytet.

Under 2024 och inpå det nya året har även energi-modulen i Momentum implementerats. Förhoppningen är att vi ska få en ännu bättre energiuppföljning och kunna dra fördelar att ha fastighetssystem och energiuppföljningssystem samlat i samma mjukvara.

Våra ägardirektiv

Östersundshem AB ingår i en bolagskoncern som ägs av Östersunds kommun och vår verksamhet styrs av de ägardirektiv som kommunfullmäktige fastställer. Det övergripande allmännyttiga syftet med bolaget är att främja bostadsförsörjning i kommunen. Syftet och målsättning för bolagets verksamhet är, utöver vad som anges i bolagsordningen, att bygga och förvalta bostäder och därmed få en bra balans och utbud på bostadsmarknaden, samt fungera som ett viktigt instrument för att uppnå kommunens bostadssociala mål. Bolaget förväntas offensivt medverka till en hållbar befolkningstillväxt och en långsiktig hållbar bostadsförsörjning i kommunen i enlighet med kommunens strategier för näringsliv och bostadsförsörjning. I ägardirektivet finns tre övergri-

pande mål avseende verksamheten med totalt tolv underliggande uppdrag som bolagets verksamhet ska bedrivas enligt. De ekonomiska målen består av fyra nyckeltal där det för tre av dem finns angivna mål. Under 2024 är tio av verksamhetsmålen uppfyllda och två anses vara delvis uppfyllda, Samtliga ekonomiska mål uppfylls under året.

Grön finansiering

Östersundshem har i dag en 100 procent grön låneportfölj genom det ramverk för

gröna obligationer som vi tagit fram med tillsammans med Östersunds kommun och Jämtkraft. Förutom att grön finansiering styr mot projekt med låg miljöpåverkan så ger det oss också goda lånevillkor.

Byggarbetsplatser fria från brottslighet och osund konkurrens

Under 2022 gick vi med i föreningen Rättvist byggande. Rättvist byggande består av fyra huvuddelar (Förnamälan av underentreprenörer, arbetsplatskontroller, kommunikation och uppdaterade

krav och avtalsvillkor) som syftar till att förebygga och motverka kriminalitet och osund konkurrens i våra entreprenadprojekt. Våra byggarbetsplatser ska vara fria från brottslighet och osund konkurrens. Under 2024 fortsatte vi vårt arbete med Rättvist byggande och det har inte förekommit några större incidenter. Vi har fått några flaggningar av företag på vår arbetsplats Hjorten, men dessa har vi tack vara bra kontroll kunnat hantera och justera så våra arbetsplatser fortsatt kan vara trygga.





För att prestera och utvecklas är det avgörande att trivas och känna motivation

Attraktiv arbetsplats

Den viktigaste resursen för att lyckas med vårt uppdrag är våra medarbetare. För att den enskilde ska kunna prestera och utvecklas är det avgörande att alla trivs på arbetet och känner en motivation för uppdraget. Utifrån detta är det viktigt för oss att arbeta vidare med att vara en attraktiv arbetsplats med hjälp av utveckling av medarbetare samt kontinuerligt arbete med trivsel, hälsa och utbildning.

Medarbetarens perspektiv

Under 2024 förstärkte vi vårt arbete med att systematiskt undersöka våra medarbetares trivsel, engagemang och upplevelse av arbetsmiljön genom ett nytt analysverktyg. Med detta verktyg genomför vi veckovisa pulsundersökningar för att kontinuerligt följa trender i personalens välmående och identifiera områden som kräver extra resurser och utveckling. Det är ett viktigt verktyg för att följa upp och lyssna på våra medarbetares åsikter om Östersundshem som företag, vår organisatoriska arbetsmiljö och ledningsfrågor. Mätningarna under fjolåret visade ett engagemangsresultat på 7,4 poäng på en 10-gradig skala. Vårt mål är att nå ett genomsnittligt resultat på 8,0 under 2025 inom bolagets olika avdelningar.

Vårt arbete med friskfaktorer

Östersundshem har ett ständigt pågående arbete för att stärka friskfaktorer för våra medarbetare. Trivsel, hälsa och friskvård står i fokus och vi arbetar aktivt med att förebygga arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa.

Med friskvårdstimme och friskvårdsbidrag uppmuntrar vi våra anställda till rörelse och motion och det finns personalinitiativ med lunchpromenader och gemensamma träningspass att delta på. Vi har en aktivitetsgrupp med uppgift att anordna olika

typer av friskvårdsaktiviteter samt företagsövergripande träffar som jul- och sommarfest.

Ett tätt samarbete med företagshälsovården har varit grundläggande för att jobba proaktivt mot psykosociala arbetsmiljöfaktorer så som exempelvis stress, livsstil och möjlighet till påverkan i arbetet för de individer som behövt det under året. Där kombineras arbete med individens tankar, känslor och beteenden tillsammans med normer, relationer, arbetsmiljö och förväntningar.

Rätt utbildning för rätt jobb

Varje år avsätts en pott för bolagets personal tillägnat kompetensförsörjning. Vi lever i en värld där allting är i rörelse och utvecklingen tar steg varje dag. För att vi ska kunna möta den föränderliga vardagen och ta beslut som leder oss i rätt riktning avseende sociala, ekonomisk och miljömässig hållbarhet krävs att vår personal får kontinuerlig kompetensutveckling inom respektive verksamhetsområde. Under året har utbildningsinsatser genomförts inom bland annat lagen om offentlig upphandling, avtalsrätt, våld i nära relationer, ledningsgruppsutveckling, Sveriges allmännyttas systemutbildningar och också säkerhetsrelaterade utbildningar så som fallskyddsutbildning, skylift och brand-säkerhetsutbildning.

Hållbarhet i siffror

Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter			
	2024	2023	2022
Företaget har en inköbspolicy innehållande hållbarhetskriterier	● Nej	● Nej	● Nej
Företaget har en visselblåsarfunktion	● Ja	● Ja	● Ja
Företaget har ett miljöledningssystem ex ISO 14001	● Nej	● Nej	● Nej
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	● Nej	● Nej	● Nej
Företaget utvärderas av extern revisor	● Ja	● Ja	● Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	● Nej	● Nej	● Nej
Företaget har en fungerande arbetsmetod för att kontinuerligt utvärdera företagets styrelse och ledning	● Ja	● Ja	● Ja
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor	● Ja	● Ja	● Ja
Företaget har en transparent hyrespolicy	● Ja	● Ja	● Ja
Företaget arbetar med boinflytande	● Ja	● Ja	● Ja
Företaget har riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet	● Nej	● Nej	● Nej
Avtalstrohet, procent	Ingen mätning	Ingen mätning	Ingen mätning
Inköp rättvisemärkta produkter	● Nej	● Nej	● Nej
Företaget ställer krav i upphandling avseende miljö- och energiprestanda	● Ja	● Ja	● Ja
Företaget ställer krav på livscykelkostnadsanalyser (LCC) i upphandlingar	● Nej	● Nej	● Nej
Företaget värderar LCC kostnader i upphandling och projekt	● Ja	● Ja	● Ja
Uppförandekod för entreprenörer	● Ja	● Nej	● Nej
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt i % av totalt antal	100%	100%	100%

	män	kvinnor	män	kvinnor	män	kvinnor
Jämställdhet ledande positioner styrelse	40%	60%	40%	60%	44%	56%
Jämställdhet ledande positioner ledningsgrupp	67%	33%	67%	33%	50%	50%

God arbetsmiljö						
	2024	2023	2022			
Anställningsform, antal	Tillsvidare: 58 Visstid: 3 Inhyrd: 2	Tillsvidare: 54 Visstid: 1 Inhyrd: 2	Tillsvidare: 57 Visstid: 1 Inhyrd: 1			
	män	kvinnor	män	kvinnor	män	kvinnor
Ålder 18-29 år	0	3	2	1	2	0
Ålder 30-54 år	20	18	20	16	21	18
Ålder 55-64 år	13	6	11	5	10	5
Ålder över 65 år	3	0	2	0	3	0
Totalt	36	27	35	22	36	23
Fördelning snittlön (exkl. vd)	män	kvinnor	män	kvinnor	män	kvinnor
Tjänstemän	42 295	40 317	43 307	39 816	41 969	39 280
Arbetare	32 579	29 300	31 560	-	30 419	-
Sjukfrånvaro korttids, procent	1,94%	2,33%	2,52%			
Sjukfrånvaro långtids, procent	4,95%	2,41%	0,31%			
Utbildningskostnader per anställd, kronor	25 608	22 691	19 406			
Friskvårdsinsatser kostnad totalt, kronor	151 026	161 391	138 159			
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser	● Ja	● Ja	● Ja			
Företaget har en arbetsmiljöpolicy- och/eller hälsofrämjande policy	● Ja	● Ja	● Ja			
Personalomsättning, antal börjat/slutat	10	4	3	6	6	5
Arbetsmiljöundersökning utförd	● Ja	● Ja	● Ja			

Miljöansvar			
	2024	2023	2022
Energiprestanda (kWh/m2 Atemp)	122	128	129
Energieffektivisering sedan 2007	-31%	-28%	-27%
Köpt fjärrvärme (MWh)	31 438	32 296	32 041
Köpt el (MWh)	5 000	5 276	5 035
Egen producerad förnybar energi (MWh)	1 562	1 639	1 601
Andel egen producerad förnyelsebar energi av totalt elbehov	30%	26%	27%
Företagets klimatutsläpp (ton, local based)	866	679	922
- varav el	462	484	463
- varav fjärrvärme	395	272	530*
- varav firmabilar	8,7	6,8	6,9
Andel fossilfritt (market based)	99,95%	99,90%	98,80%
Andel el i drivmedel	59%	58%	54%
Medelutsläpp koldioxidekvivalenter-företagsbilar g/km	18	18,3	18,3
Koldioxid från tjänsteresor, ton (blandat local och market)	1,4	6,2	1,7
Vattenanvändning, m3/lägenhet	77	77	78
Mängd återvinningsmaterial	ingen mätning	ingen mätning	Ingen mätning
Aktiviteter för att främja hållbara beteenden hos hyresgäster	● Ja	● Ja	● Ja
Socialt ansvar			
	2024	2023	2022
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	4,1*	4,16*	Ingen mätning
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet)	596 922	575 000	Ingen uppgift
Finns åtgärdsplaner för att öka företagets nöjdhet	● Ja	● Ja	● Ja
Bostadskö, antal	36 133	25 020	22 706
Studentbostäder, antal	608	650	652
Trygghetsbostäder, antal	106	106	106
Ungdomsbostäder, antal	23	23	23
Bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade, antal	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur, antal	16	28	70**
Andel förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur av totalt förmedlade lägenheter i procent	3,88%	2,00%	Ingen uppgift
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl, antal	10	4	5
Avhysningar på grund av störningar och avtalsbrott, antal	8	7	6
Vakansgrad exklusive studentboende/spärrade lägenheter, procent	0,80%	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Hyresnivå med presumtionshyra, kr/kvm/år	1 858	1 810	1 762
Hyresnivå utan presumtionshyra, kr/kvm/år	1 091	1 027	985
Hyresutveckling, procent	Generell 5,4% Presumption 4,5%	Generell 4,15% Presumption 2,6%	1,79%
Sponsring, kronor	510 000	383 946	334 992
NPS (Net Promotor Score)	-11	-8	Ingen uppgift
Ekonomiskt ansvar			
	2024	2023	2022
Årliga investeringar, tkr	144 005	51 939	66 689
Planerade underhållskostnader, tkr	90 814	76 738	76 209
Planerat underhåll, kronor/kvm	403	339	317
Driftkostnad kronor/kvm/år	662	645	638
Tillförda bostäder	12	2	0
Investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv, tkr	0	0	0
Investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv del av omsättning, procent	0	0	0
Avyttringar, antal bostäder	41	6	417
Fastighetsförvärv, antal bostäder	0	0	0

* Mätningen är gjord på en femgradig skala.

** Under 2022 ingår 35 lägenheter som förmedlades till ukrainska flyktingar.

Finansiell rapportering

Denna del granskas av revisionsbyrån KPMG AB



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 samt köp respektive försäljning av bostäder. Bolaget är ett viktigt instrument för att uppnå bostadssociala mål inom kommunen. Bolaget ska tillhandahålla studentbostäder till dem som studerar vid Mittuniversitetet samt yrkeshögskola i Östersund.

Östersundshem AB:s uthyrningsobjekt vid årets utgång utgörs av:

	2024	2023
Bostäder	3589	3618
Lokaler	99	104
Garage	996	996
P-plats och carport	1754	1753

Företaget har sitt säte i Östersunds kommun, Jämtlands län.

Ägare och koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Östersunds Rådhus AB, organisationsnummer 556593-7553 med säte i Östersund. Östersunds Rådhus AB ägs i sin tur av Östersunds kommun. Östersunds Rådhus AB är det högsta bolaget inom koncernen som upprättar koncernredovisning och ägs i sin tur av Östersunds kommun till 100 procent.

Östersundshem AB är moderbolag till Östersundshem Holding 2 AB (559373-4972). Dotterbolaget har inte bedrivit någon verksamhet under 2024.

Styrelse

Östersundshem AB har en styrelse bestående av totalt tio ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Sju ledamöter och två suppleanter speglar den politiska sammansättningen i Östersunds kommunfullmäktige, en ordinarie ledamot är politiskt oberoende. Vidare har styrelsen tre arbetstagarrepresentanter varav två ledamöter och en suppleant.

Vid räkenskapsårets utgång utgjordes styrelsen av:

Robert Uitto (S)	ordförande
Therese Dahlgren Ekroth (M)	vice ordförande
Stig Andersson Edman (KD)	ledamot
Gertrud Nygren (S)	ledamot
Eva Nässén (C)	ledamot
Nils Sandqvist (V)	ledamot
Conny Hansson (S)	ledamot
Terése Gärdin (extern)	ledamot
Gunilla Nilsson	ledamot arbetstagarrepresentant Unionen
Katarina Undrom	ledamot arbetstagarrepresentant Unionen
Anders Alfredsson (M)	ersättare
Ivan Hansson (C)	ersättare
Karin Österberg	ersättare arbetstagarrepresentant Unionen

Styrelsen har varit oförändrad under verksamhetsåret 2024.

Årsstämma 2024

Ordinarie årsstämma ägde rum den 20 maj 2024 där samtliga aktier var representerade. Ägarbolaget Östersunds Rådhus AB representerades av Niklas Daoson. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2023 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2023 års förvaltning. Besluten hade föregåtts av beslut i kommunfullmäktige.

Bolaget höll en extra bolagsstämma den 11 juni 2024 där de nya ägardirektiven fastställdes enligt kommunfullmäktiges beslut.

Ledning

Under räkenskapsåret har Kenneth Karlsson varit utsedd vd.

Intresseorganisationer

Östersundshem AB är ansluten till arbetsgivarorganisationen Fastigo, branschorganisationen Sveriges Allmännytt, inköpsorganisationen HBV, Fastighetsägarna Sverige samt Studentbostadsföretagen. Bolaget är även sedan 2023 medlem i föreningen Rättvist Byggnad för att främja sund konkurrens och brottsfria byggen.

Utförande

Förvaltning och fastighetsskötsel av fastighetsbeståndet utförs av anställd personal. Städning och yttre fastighetsskötsel utförs av entreprenörer. Anställd personal ansvarar för hyres- och ekonomiadministration.

Personal

Vid årets slut hade Östersundshem 61 (55) anställda, 25 (20) kvinnor och 36 (35) män. Av dessa var 58 (54) personer tillsvidareanställda, 23 (20) kvinnor och 35 (34) män.

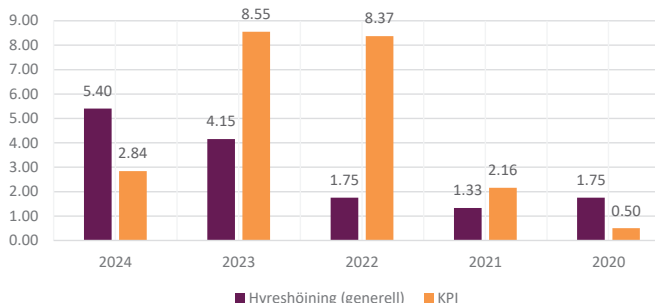
Bolaget har tecknat kollektivavtal med Unionen och Fastighetsanställdas förbund.

Hyror

2024 års hyresförhandling hänsköts till och beslutades av Hyresmarknadskommittén vilket resulterade i en generell hyreshöjning om 5,4 procent. Lägenheter med presumtionshyra avvek från den generella och höjdes med 4,5 procent. Hyreshöjningen började gälla den 1 april 2024.

Hyresförhandlingen för 2025 resulterade i en generell hyreshöjning om 4,86 procent. Lägenheter som avvek från den generella är lägenheter med presumtionshyra (3,9 procent), ROT-renoverade lägenheter (4,5 procent) samt lägenheter där hushållsel ingår (5,00 procent). Höjningen är gällande från och med den 1 februari 2025.

Hyreshöjning %



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En föränderlig omvärld

2024 har varit ett år där tidigare års höga inflationstryck fortfarande är kännbart. Inflationen har gått ner och även styrräntan har sänkts i ett flertal omgångar. Byggekostnadsindex ligger trots detta på en förhållandevis hög nivå vilket försvårar möjligheten att få ekonomiskt hållbara kalkyler i våra pågående samt kommande större projekt. Ett exempel på kostnadsökningar som fortfarande påverkar bolaget är fjärrvärmekostnaden där aviserad ökning för 2025 är 15 procent. För Östersundshem innebär detta att vi fortsatt måste anpassa verksamheten till det ökade kostnadsläget för el, fjärrvärme, vatten samt fortsatt höga renoverings- och byggkostnader.

Nytt affärssystem

Under hösten 2023 upphandlades ett nytt fastighetssystem, Momentum Fastighet. Implementeringen startades i slutet av 2023 och var i drift i april 2024. Under 2024 har bolaget arbe-

tat med att effektivisera processer och arbetssätt för att optimera användningen av systemet.

Pulsade medarbetarundersökningar

Under året har bolaget investerat i ett nytt undersökningsverktyg för att kontinuerligt mäta engagemanget hos våra medarbetare genom frågor som ställs veckovis. Resultatet ger information om vilka drivkrafter inom bolaget som ger högst respektive lägst poäng på en skala från 1-10 samt om det är några specifika frågor som bolaget behöver agera på. Verktyget mäter även eNPS som är ett generellt mått för att mäta medarbetarnöjdhet.

Försäljning av anläggningstillgångar

Under året har bolaget sålt två modulhus vilka har nyttjats som studentboende på campus-området. Modulhusen har stått på arrenderad mark på ett tillfälligt bygglov. Totalt bestod modulhusen av 40 lägenheter och försäljningen av dem har därmed minskat det totala fastighetsbeståndet. Vidare har bolaget avyttrat ytterligare en andel i bostadsrättsföreningen Körfältets centrum under 2024. Under 2025 ska återstående tre lägenheter i bostadsrättsföreningen säljas, vilket innebär att vi inte längre kommer ha kvar några andelar. Avyttringen av andelarna är en del i att renodla bolagets verksamhet då vi själva vill äga fastigheterna vi förvaltar.

Underhålls- och investeringsverksamheten

Årets underhåll, både invändigt och utvändigt, har totalt uppgått till 90,8 mnkr (76,7 mnkr) vilket motsvarar 403 kronor (339 kronor) per kvadratmeter.

Nedan följer ett urval av de åtgärder som utförts under året:

- Etapp 2 av badrumsrenoveringen på Ardenneren 2 har slutförts.
- Totalrenovering av ett flertal lägenheter på Verkstaden 3.
- Fönstersbyte har skett på Brandsprutan 2 samt på flertalet byggnader på Fornborgen 1.
- Hissar i olika delar av beståndet har moderniserats eller bytts ut.
- Fasaderna på Björkbacka 8 har fått ny puts.
- Konvertering av motorvärmare till kombiladdare på flertalet bostadsområden för att möjliggöra elbilsladdning.
- Ett antal tvättstugor har renoverats på Slånbäret 1 samt Fornborgen 1.

Utöver ovan nämnda åtgärder har vi fortsatt att installera digitala låssystem och passersystem på utvalda områden samt arbetat med övergripande trygghet och trivsel i våra fastigheter.

Arbetet enligt fastighetsutvecklingsplanen, vilken fastställdes av styrelsen under 2020, har fortskridit under 2024. Det partneringsavtal som upphandlades under 2021 avseende ROT-åtgärder har resulterat i ett färdigställt renoveringsprojekt på fastigheten Monopolet 1. Under 2023 påbörjades ROT-projektet av fastigheten Hjorten 3 och vid årsskiftet 2024/2025 var fyra av totalt nio huskroppar färdigställda. I ytterligare tre av dem pågick entreprenaden och samtliga hus beräknas vara färdigställda under januari 2026. ROT-projekt näst på tur av-

ser fastigheten Häradskrivaren 7, där pågår projekteringen och bygghandlingarna beräknas vara godkända under februari 2025.

Bolaget har under året inte startat något nyproduktionsprojekt med anledning av marknadsläget och investeringskalkyler är svåra att få ekonomiskt hållbara på grund av ökade byggpriser. Men behovet av nya bostäder kvarstår och bolaget har förhoppningar om att kunna påbörja produktion av nya lägenheter under kommande år. Arbetet med planprocesser för nybyggnation fortlöper på flera områden. För att kompensera för utebliven nyproduktion har bolaget tillskapat tolv nya lägenheter i form av förtätning. Tillskapade lägenheter består av fyra lägenheter på vindsplan på Hjorten 3, sju studentlägenheter i suterrängplan på Verkstaden 3 samt en lägenhet på Befälhavaren 3. Under året har beslut tagits gällande ytterligare förtätning där man ska konvertera en lokal till två studentlägenheter på Logen 3. Där är rivningsarbetet slutfört och produktionen ska utföras under 2025.

Energi och miljö

Östersundshem undertecknade 2018 Allmännyttans Klimatinitiativ där vi som bolag ska nå två huvudmål:

- En fossilfri verksamhet senast år 2030.
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från referensår 2007).

Under 2024 har arbetet för att uppnå dessa målsättningar fortgått i stort som smått. Östersundshem blev 2016, som första allmännytta i Sverige, fossilfria sett till den egna verksamheten. 2024 blev året då vi uppnådde målet om 30 procents effektivisering, vilket är sex år före utsatt tid. Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet var 122 kilowattimmar per kvadrater, 31 procent lägre än startåret 2007.

Energieffektivisering är stort fokus i våra renoveringar och underhållsåtgärder. Vi har tydliga energibesparingar på flertalet fastigheter vilket är resultatet av ett envist och medvetet arbete med intrimning av installationer. Dessa har utförts av våra fastighetstekniker och drifttekniker.

Elförbrukningen i Östersundshems verksamhet är hundra procent förnybar och fjärrvärmes håller en mycket hög miljöprestanda. Vi installerar solceller i all nyproduktion samt på en del av det äldre beståndet. Installerad effekt är 403 kW, vilken är oförändrad sedan 2023. Östersundshem äger också andelar motsvarande 15 000 kW effekt i Östersunds solcellspark. Under året har våra andelar i parken producerat cirka 1 300 MWh.

Våra hyresgäster och deras beteenden är en viktig del i arbetet att uppnå målsättningen om ett Fossilfritt 2030. Genom att informera och ge bättre förutsättningar för en mer hållbar livsstil går det att påverka hyresgästernas beteende. Exempelvis har bolaget under året lagt stort fokus på bland annat installation av ytterligare elbilsaddplatser, i samarbete med kommunen ökat användandet av våra tre elbilspooler samt genomfört förbättrings- och informationsåtgärder i återvinningsrummen i våra områden.

Finansiering

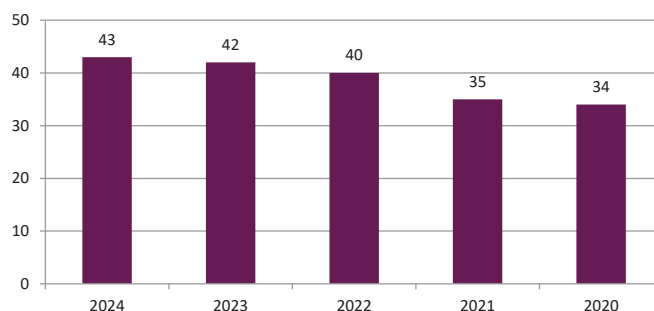
Östersundshem har idag ett attraktivt bestånd med få vakanser. Dock kan nivån i framtiden påverkas av vad som händer på bostadsmarknaden, både nationellt och lokalt. Det är centralt och verksamhetskritiskt att kontinuerligt säkerställa behovet av långsiktig finansiering av verksamheten. Bolaget är bundet av finanspolicyn som beslutats av Östersunds kommun. All långfristig finansiering ska ske via Östersunds kommuns internbank. Östersunds kommun har 2024 medgivit en limit på borgen med 724 mnkr. Limiten minskar årligen med 14,5 mnkr. På bokslutsdagen nyttjas inte någon del av denna limit.

Bolagets hela låneportfölj om 800 mnkr är helt refinansierad i Östersunds kommuns gröna obligationsprogram. Östersundshem var ett av de första fastighetsbolagen i Sverige med helt grön långfristig finansiering. Låneportföljen är fördelad på fyra lån med varierande slutförfallodagar.

Belåningsgrad på fastigheternas marknadsvärde	23,6 %
Belåningsgrad på fastigheternas bokförda värde	39,9 %

Genomsnittsräntan uppgår till 1,23 procent per bokslutsdagen. Genomsnittlig kapital- och räntebindning uppgår till 4,56 år. Bruttorentekostnaden för 2024 för Östersundshem AB är 9,7 mnkr. Inga låneräntor har aktiverats i projektverksamheten under 2024.

Räntekostnad kr/m²



Risker

Att äga och förvalta fastigheter innebär en ständig exponering av en mängd risker. Östersundshem arbetar löpande med att optimera möjligheter och samtidigt försöka hantera och minimera möjliga riskfaktorer.

Främsta riskerna ligger i kostnadsutvecklingen för taxebundna kostnader, byggtjänster, räntor samt eventuella nedskrivningar av fastigheter kopplat till K3-regelverket. Även tillgången på personal inom byggsektorn utgör en stor risk. Förändringar i skattesystem kan få negativ inverkan för bolaget.

Prognos 2025

Bolagets resultat för 2025 beräknas bli cirka 33 mnkr före eventuella realisationsvinster, bokslutsdispositioner och skatt.

Känslighetsanalys

	Förändring i procent	Förändring av resultatet före skatt (mnkr)
Hyra bostäder	+/- 2	+/- 5,3
Vakansgrad bostäder	+/- 1	-/+ 2,7
Taxebundna och uppvärmningskostnader	+/- 5	-/+ 2,9
Räntenivå	+/- 1	-/+ 8,0

Fastighetsvärdering

Bolaget beslutade om fastighetsvärderingspolicy under hösten 2018. Redaktionella ändringar har gjorts i policyn under 2024. Fastighetsvärderingen utgör underlag för den årliga nedskrivningsprövningen. Värderingen är underlag för bedömning om nedskrivningsbehov, eller om återföring av tidigare nedskrivningar föreligger.¹

Marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd uppgår till 3 259 mnkr (2 925 mnkr), varav bostadsfastigheter utgör 3 191 mnkr (2 844 mnkr). Vid bestämmande av marknadsvärdet har hänsyn tagits till större planerade underhållsåtgärder under 2025 - 2027. Marknadsvärdet har ökat med cirka 330 mnkr vilket främst är en följd förbättrade driftsnetton.

Nedskrivningsprövning

Marknaden för försäljning av bostadsfastigheter är fortfarande avvaktande, avkastningskraven har därav ännu inte gått ned trots sänkning av styrräntan. Under 2023 utgick fastighetsvärdering från högre avkastningskrav jämfört med åren innan, under 2024 har nivåerna dock stabiliserat sig. I årets värdering där avkastningskraven i princip är på samma nivå som 2024 samt förbättrade driftsnetton har det inte identifierats något nedskrivningsbehov. För bolagets bestånd av attefallshus beslutade styrelsen att återföra tidigare nedskrivningar om totalt 3 mnkr.

Styrelsearbete och bolagsstyrning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägaren direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, vd och övriga personer i bolagets ledning. Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt reglerar hur riskerna i verksamheten begränsas. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling, förändring och förbättring.

Styrelsens arbete under 2024

Under 2024 har styrelsen haft sju styrelsemöten. Styrelsen har under 2024 bland annat beslutat om affärsplanen för kommande år, ROT-renoveringar, inriktningsbeslut för nyproduktion och organisationsförändringar. Vidare har hela styrelsen gemensamt åkt till Luleå, där tid avsattes för ett två-dagarsmöte som kombinerades med ett studiebesök hos husleverantören Lindbäcks. Eftersom bolaget har en vilja att påbörja nyproduktion i närtid var studiebesöket ett välkommet inslag under resan. Den löpande verksamhetsuppföljningen under året har fokuserats

främst kring omvärldsbevakning, ekonomisk rapportering, uthyrningsläget, uppföljning av större projekt, vakanser, bolagets finanser, hälsotal samt skatter och avgifter. Vidare har tid avsatts för styrelsen där ledamöterna ges möjlighet till egen diskussion utan ledningens närvaro.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet som tillsattes 2021 har under året deltagit i arbetsmöten med bolagets revisorer och lekmannarevisorer samt bolagets controller i frågor kring bolagets internkontrollplan. Under 2024 har revisionsutskottet utgjorts av styrelsens vice ordförande Therese Dahlgren Ekroth samt ledamot Eva Nässén.

Måluppfyllelse ägardirektiv

Nedan återges en översiktlig sammanställning av hur väl bolaget anser sig ha genomfört de uppdrag som bolaget erhållit under 2024. Ägardirektivet innehåller både verksamhetsuppdrag och ekonomiska uppdrag för verksamhetsåret för 2024. Totalt sett innehåller ägardirektivet tolv bolagsspecifika uppdrag, samt ytterligare fyra uppdrag som är av ekonomisk karaktär. Dessa uppdrag är kopplade till kommunens övergripande mål som visas nedan. Utöver dessa uppdrag finns det tre övergripande direktiv att förhålla sig till.

Verksamhetsmål

Bolaget ska:

Bedrivas socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbart.

6 uppdrag, varav 5 genomförda

Bidra till en attraktiv och välfungerande arbetsmarknad.

1 uppdrag, varav 1 genomfört

Bidra till en hållbar tillväxt genom att attrahera både människor och näringsliv.

5 uppdrag, varav 4 genomförda

De uppdrag som inte bedöms genomförda är antingen i konflikt med bolagets verksamhet eller saknar tydliga ramar för vad som avgör huruvida uppdraget kan anses uppfyllt varför de till ägaren har redovisats som delvis uppfyllda.

Ekonomiska uppdrag

Överskottsgrad Uppfyllt, utfall 36 %, krav 36 %, snitt Sveriges Allmännyttas (2023) 35 %

Soliditet Uppfyllt, utfall 61 %, krav 40 %, snitt Sveriges Allmännyttas (2023) 29 %

Avkastning

på totalt kapital Uppfyllt, utfall 4,4 %, krav 2 %, snitt Sveriges Allmännyttan (2023) 2,8 %

Direktavkastning

(informationsvis) 3,3 % jmf Sveriges Allmännyttas (2023) 3,3 %

De av bolaget redovisade nyckeltalen ska räknas och redovisas som rullande 48-månaders medeltal.

Övergripande ägardirektiv till Östersundshem

- Fungera som ett instrument för att uppnå kommunens bostadssociala mål.
- Offensivt medverka till en hållbar befolkningstillväxt och en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i kommunen i enlighet med kommunens strategier för näringsliv och bostadsförsörjning.
- Upprätta samverkansavtal med kommunen avseende bostäder till socioekonomiskt utsatta grupper och personer med funktionsnedsättningar.

Ovan övergripande ägardirektiv anses vara antingen uppfyllda eller pågående från bolagets sida. Samverkansavtalet med kommunen är under utformning och ett flertal möten har hållits under 2024 med representanter från kommunens sida. Förhoppningen är att ett avtal ska vara färdigt under 2025.

En mer detaljerad beskrivning över måluppfyllelsen återfinns i Östersundshems bolagsstyrningsrapport.

Flerårsöversikt (mnkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	282,9	272,7	275,6	278,0	277,6
Resultat efter finansiella poster	50,2	33,8	261,1	30,2	37,8
Rörelsemarginal (%)	14	9	43	13	15
Räntabilitet på eget kapital (%)	3,3	2,5	19,1	2,4	3,1
Balansomslutning	2 475,3	2 416,4	2 374,3	2 133,1	2 095,9
Soliditet (%)	60,7	62,1	62,2	58,7	58,6
Medelantal anställda	52	49	52	52	57

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 403 577 875
årets vinst	2 878 124
	<u>1 406 455 999</u>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 406 455 999
	<u>1 406 455 999</u>

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

Resultaträkning

Belopp, tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	2		
Hysesintäkter	3, 4	282 874	272 701
Aktiverat arbete för egen räkning		3 497	3 854
Övriga förvaltningsintäkter	5	16 519	13 311
Summa nettoomsättning		302 891	289 866
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader	6, 7, 8	-149 488	-145 971
Underhållskostnader		-30 419	-30 801
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-6 122	-5 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-64 167	-61 542
Återföringar/Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	3 000	-8 300
Övriga rörelsekostnader	11	-2 108	-1 270
Summa fastighetskostnader		-249 304	-253 823
Bruttoresultat		53 586	36 043
Central administration	6, 12	-10 470	-10 518
Rörelseresultat		43 116	25 525
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 736	6 070
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	14 147	11 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-9 757	-9 570
Summa finansiella poster		7 126	8 251
Resultat efter finansiella poster		50 242	33 776
Bokslutsdispositioner	15	1 690	2 406
Resultat före skatt		51 932	36 181
Skatt på årets resultat	16	-49 054	-11 823
Årets resultat		2 878	24 359

Balansräkning

Belopp, tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser		745	997
		745	997
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	1 931 222	1 817 125
Maskiner och inventarier	18	4 105	2 623
Pågående anläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	19	105 634	82 643
		2 040 962	1 902 391
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	20, 21	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	9 303	9 307
Uppskjuten skattefordran	23	343	115
		9 696	9 471
Summa anläggningstillgångar		2 051 403	1 912 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		1 244	1 111
Fordringar hos koncernföretag		0	2 596
Fordringar hos Östersunds kommun		67 737	129 413
Aktuella skattefordringar		714	169
Övriga fordringar		2 087	5 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	10 163	11 765
		81 945	150 904
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		316 000	287 300
		316 000	287 300
Kassa och bank		25 916	65 343
Summa omsättningstillgångar		423 861	503 547
Summa tillgångar		2 475 264	2 416 406

Belopp, tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	25, 26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		60 000	60 000
Reservfond		12 000	12 000
		72 000	72 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 403 578	1 379 219
Årets resultat		2 878	24 359
		1 406 456	1 403 578
Summa eget kapital		1 478 456	1 475 578
Obeskattade reserver		30 000	31 690
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	89 584	40 265
Summa avsättningar		89 584	40 265
Långfristiga skulder	27, 28		
Skulder till Östersunds kommun		800 000	800 000
Summa långfristiga skulder		800 000	800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 966	32 397
Skulder till koncernföretag		12 226	8 214
Övriga skulder		1 182	1 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	31 851	27 003
Summa kortfristiga skulder		77 225	68 873
Summa eget kapital och skulder		2 475 264	2 416 406

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp, tkr	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	60 000	12 000	1 179 765	199 454	1 451 219
Föregående årets resultat			199 454	-199 454	0
Årets resultat				24 359	24 359
Utgående eget kapital 2023-12-31	60 000	12 000	1 379 219	24 359	1 475 578
Ingående eget kapital 2024-01-01	60 000	12 000	1 379 219	24 359	1 475 578
Föregående årets resultat			24 359	-24 359	0
Årets resultat				2 878	2 878
Utgående eget kapital 2024-12-31	60 000	12 000	1 403 578	2 878	1 478 456

Kassaflödesanalys

Belopp, tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	30	50 242	33 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	62 262	67 321
Betald skatt		-509	3 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		111 995	104 180
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		69 504	-670
Förändring av kortfristiga skulder		8 352	5 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten		189 851	109 143
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-156
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-203 710	-94 866
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 632	1 400
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-866 601	-175 300
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		838 401	192 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-229 278	-76 147
Årets kassaflöde		-39 427	32 996
Likvida medel vid årets början		65 343	32 347
Likvida medel vid årets slut	32	25 916	65 343

Tilläggsupplysningar

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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.

Hysesintäkter redovisas i den period som hyran avser.

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 un-

derhållsprojekt 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.

Anläggningstillgångar

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

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken 5 år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdeste-gring. 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.

Byggnad	År
Stomme och grund	0-100
Tak	20-40
Fasad	30-100
Dörrar och portar	15-30
Värme och sanitet	10-40
El	10-40
Ventilation	15-40
Hiss	35
Hyresgäst- eller lokalanpassning	10-20
Tvättstuga	15-30
Inre ytskikt	3-50
Tillfälliga byggnader	5-20

Övrigt	År
Markanläggningar	20-50
Byggnadsinventarier	20-40
Markinventarier	15-40
Maskiner och inventarier	3-10

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 framåttriktat.

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 marknadsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna marknadsvärdet för en enskild tillgång, beräknas marknadsvärdet 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 tillgångar

Finansiella tillgångar värderas utifrån anskaffningsvärdet. Dessa redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i tillgångens avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden 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 eventu-

ella 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.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt 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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

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.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Belåningsgrad på fastigheternas marknadsvärde (%)

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas totala marknadsvärde

Belåningsgrad på fastigheternas bokförda värde (%)

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas totala bokförda värde

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Räntabilitet på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Överskottsgrad (%)

Driftnetto i procent av intäkterna, exkluderat för extraordinära intäkter (exempelvis vinst vid försäljning, skadestånd samt försäkringsersättningar).

Direktavkastning på marknadsvärdet (%)

Driftnettot i procent av vägt marknadsvärde (exkluderat för extra ordinära intäkter, se ovan).

Medelantal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

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 Koncernintern försäljning och inköp

Under året har koncerninterna inköp inom kommunkoncernen uppgått till 29,7 procent av bolagets totala kostnader. Koncernintern försäljning inom kommunkoncernen har uppgått till 10,1 procent av bolagets totala intäkter.

Not 3 Hyresintäkter

Hyresintäkter brutto	2024	2023
Bostäder	268 587	256 497
Lokaler	13 011	13 331
Övrigt	14 308	13 195
	295 906	283 023
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-8 720	-6 838
Lokaler	-1 750	-1 328
Övrigt	-2 561	-2 155
	-13 031	-10 322
Totalt per intäktsgrän		
Bostäder	259 866	249 659
Lokaler	11 261	12 003
Övrigt	11 747	11 039
	282 874	272 701

Not 4 Operationell leasing

Fordran avseende framtida hyresintäkter, för icke uppsägningsbara hyresavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år: bostäder, garage, p-platser	68 464	62 980
Inom ett år: lokaler, övrigt	3 201	3 192
Senare än ett år men inom fem år; lokaler, övrigt	57 211	10 319
Senare än fem år: lokaler, övrigt	31 689	68 121
	160 565	144 612

Not 5 Övriga förvaltningsintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-TV-nät	7 983	2 811
Vinst avyttring anläggningstillgångar	516	1 134
Försäkringsersättningar	4 314	209
Övriga förvaltningsintäkter	3 705	9 157
	16 519	13 311

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2024	2023
Kvinnor	19	17
Män	33	32
	52	49
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 904	-1 824
Övriga anställda	-26 010	-24 629
	-27 914	-26 453
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-441	-393
Pensionskostnader för övriga anställda	-2 220	-2 223
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-11 280	-10 909
	-13 941	-13 525
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-41 855	-39 978

Verkställande direktören har uppburit en lön år 2024 på 1 360 tkr (1 294 tkr). Vd:s framtida pensionsförmåner regleras enligt ITP-planen. För vd gäller uppsägning från företagets sida, tolv månaders uppsägningstid samt avgångsvederlag om sex månadslöner. Under uppsägningstiden har vd rätt till samtliga anställningsförmåner enligt anställningsavtal. Vid uppsägning från vd:s sida gäller sex månaders uppsägning.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	60 %	60 %
Andel män i styrelsen	40 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Not 7 Leasing, leasetagaren

Östersundshem AB är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende företagsbilar, kontorsmaskiner och kaffemaskiner. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 437 tkr (1 428 tkr).

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

	2024	2023
Inom ett år	-913	-1 261
Senare än ett år men inom fem år	-520	-138
Senare än fem år	0	0
	-1 433	-1 399

Not 8 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	-29 209	-27 300
Felavhjälpande underhåll	-12 150	-12 486
Taxebundna kostnader	-28 497	-27 077
Uppvärmning	-28 672	-27 126
Lokal administration	-40 889	-37 791
Övriga driftskostnader	-10 071	-14 191
	-149 488	-145 971

Not 9 Specifiering avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar på byggnader	-58 652	-56 167
Avskrivningar på byggnadsinventarier	-1 229	-1 229
Avskrivningar på markinventarier	-1 137	-1 035
Avskrivningar på markanläggningar	-1 973	-1 931
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-925	-939
Avskrivningar på licenser	-251	-242
	-64 167	-61 542

Not 10 Specifikation nedskrivningar

	2024	2023
Nedskrivning förvaltningsfastigheter	0	-8 300
Återföring nedskrivning förvaltningsfastigheter	3 000	0
	3 000	-8 300

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Förlust vid försäljning/utrangering förvaltningsfastigheter	-1 778	-1 270
Förlust vid försäljning/utrangering maskiner & inventarier	-329	0
	-2 108	-1 270

Not 12 Arvode till revisorer

	2024	2023
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	-380	-313
Övriga tjänster	-31	-8
	-411	-321
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	-104	-80
	-104	-80

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	14 135	11 741
Övriga finansiella intäkter	12	9
	14 147	11 750

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till Östersunds kommun	-9 739	-9 567
Övriga räntekostnader	-17	-3
	-9 757	-9 570

Not 15 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring avskrivningar utöver plan	1 690	-190
Erhållna koncernbidrag	0	12 600
Lämnade koncernbidrag	0	-10 004
	1 690	2 406

Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	18	0
Justering avseende tidigare år	18	18
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-49 090	-11 841
Totalt redovisad skatt	-49 054	-11 823

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		51 932		36 181
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-10 698	20,60	-7 453
Ej avdragsgilla kostnader		-88		-2 147
Ej skattepliktiga intäkter		19		17
Justering avseende skatter för föregående år		18		18
Erhållet negativt räntenetto		-845		0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		0		684
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		0		89
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-38 135		0
Övrigt		675		-3 031
Redovisad effektiv skatt	94,46	-49 054	32,68	-11 823

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 644 029	2 591 488
Årets anskaffning	119 943	40 385
Försäljningar/utrangeringar	-23 964	-8 097
Justering anskaffning tidigare år	-2 933	
Omklassificering från pågående anläggningar	60 936	20 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 798 010	2 644 029
Ingående avskrivningar	-741 175	-687 375
Försäljningar/utrangeringar	17 799	6 561
Årets avskrivningar	-62 980	-60 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-786 356	-741 175
Ingående nedskrivningar	-85 730	-77 430
Försäljningar/utrangeringar	2 297	0
Återförda nedskrivningar	3 000	0
Årets nedskrivningar	0	-8 300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-80 433	-85 730
Utgående redovisat värde	1 931 222	1 817 125
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 931 222	1 817 125
Verkligt värde	3 259 176	2 925 476

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. Viktade initiala avkastningskrav mellan 4,80 - 7,00 % har använts beroende på fastighetens läge. Genomsnittligt initialt avkastningskrav för bostäder uppgår till 5,29 %.

Årets anskaffning inkluderar offentliga bidrag om 374 tkr vilket avser bidrag för trygghetsskapande åtgärder för äldre genom installation av passer-system.

Not 18 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 563	13 338
Årets anskaffning	2 823	258
Försäljningar/utrangeringar	-2 938	-33
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 448	13 563
Ingående avskrivningar	-10 939	-10 034
Försäljningar/utrangeringar	2 522	33
Årets avskrivningar	-925	-939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 342	-10 939
Utgående redovisat värde	4 105	2 623

Not 19 Pågående anläggningar avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 458	53 489
Årets anskaffning innan reducering moms rättelse	83 927	57 490
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-60 936	-20 253
Moms rättelse som reducerar årets anskaffning	0	-3 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 449	87 458
Ingående nedskrivningar	-4 815	-4 815
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 815	-4 815
Utgående redovisat värde	105 634	82 643

Not 20 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Östersundshem Holding 2 AB	100%	100%	50 000	50
				50
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Östersundshem Holding 2 AB	559373-4972	Östersund	4 547	-22

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 557	10 674
Försäljningar	-4	-23
Återbetalda insatser	0	-1 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 553	9 557
Ingående nedskrivningar	-250	-250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-250	-250
Utgående redovisat värde	9 303	9 307

Innehav i denna post avser andelar i bland annat HBV, Östersund Solpark drift ekonomiska förening samt andelar i bostadsrättsföreningar. Under 2023 beslutade Östersund Solpark drift ekonomisk förening om en nedsättning av insatskapitalet, vilket resulterade i att en miljon kronor återbetalades till Östersundshem. Försäljning under 2023 och 2024 avser andelar i en bostadsrättsförening.

Not 23 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader

	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	0	-89 584	-89 584
Kapitalförluster i fastighetsfålla	343	0	343
	343	-89 584	-89 241

2023-12-31

Temporära skillnader

	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	0	-40 265	-40 265
Skattemässiga underskottsavdrag	115	0	115
	115	-40 265	-40 151

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-40 265	-49 319	-89 584
Skattemässiga underskottsavdrag	115	-115	0
Fastighetsfållan	0	343	343
	-40 151	-49 090	-89 241

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna inkomsträntor	833	7 188
Upplupen försäkringsersättning	3 521	0
Upplupen parkeringsintäkt	1 048	967
Övriga interimfordringar	4 761	3 609
	10 163	11 765

Not 25 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	60 000	1 000
	60 000	

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 403 578
årets vinst	2 878
	1 406 456
disponeras så att i ny räkning överföres	1 406 456

Not 27 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindningstid	Lånebelopp	Snittränta %	Andel av lån %
2028	100 000	1,10	12,50
2029	300 000	1,36	37,50
2030	400 000	1,10	50,00
	800 000	1,20	

Alla lån har upplånats via Östersunds kommuns gröna obligationsprogram.

Not 28 Skulder till kreditgivare

Långgivare	2024-12-31	2023-12-31
Östersunds kommun	800 000	800 000
	800 000	800 000
Kortfristig del av långfristig skuld	0	0

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 912	3 583
Upplupen kostnad pågående anläggningar	5 525	669
Upplupen kostnad färdigställda anläggningar	217	1 664
Förutbetalda hyresintäkter	20 042	18 691
Övriga poster	2 156	2 396
	31 851	27 003

Not 30 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	22 728	10 493
Erlagd ränta	-9 679	-9 528
	13 049	964

Not 31 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	-64 167	-61 542
Nedskrivningar	3 000	-8 300
Resultat och utrangering från materiella anläggningstillgångar	-1 591	-136
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	496	2 657
	-62 262	-67 321

Not 32 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	25 916	65 343
	25 916	65 343

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har avyttrat två andelar i bostadsrättsföreningen Körfältet Centrum under januari-februari och har numera endast en andel kvar i föreningen. Den sista andelen är publicerad för försäljning och beräknas kunna avyttras inom kort.

I februari 2025 har bolaget implementerat ett nytt verktyg för hyresgästundersökningar, AktivBo, som utför pulsade mätningar av kundnöjdheten kontinuerligt under året.

Not 34 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantibelopp - Fastigo	504	543
Eventualförpliktelse - Offentliga bidrag	39 243	45 202
	39 747	45 745

Not 35 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter finns i bolaget.

Underskrifter

Östersundshem AB

Östersund 2025-02-27

Robert Uitto
Ordförande

Therese Dahlgren Ekroth

Eva Nässén

Nils Sandqvist

Gertrud Nygren

Conny Hansson

Terése Gärdin

Stig Andersson

Gunilla Nilsson
Arbetstagarrepresentant

Katarina Undrom
Arbetstagarrepresentant

Kenneth Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-27
KPMG AB

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Östersundshem AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östersundshem ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Östersundshem AB 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Östersundshem AB för år 2024 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 Östersundshem AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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.

Sundsvall den

KPMG AB

Lars Skoglund

Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

Resultaträkning, mnkr

Nettoomsättning

Hyresintäkter

Övriga intäkter

Summa nettoomsättning

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

Underhållskostnader

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Summa driftskostnader

Driftsnetto

Avskrivningar

Återföringar/Nedskrivningar

Övriga rörelsekostnader

Summa övriga fastighetskostnader

Bruttoresultat

Central administration

Rörelseresultat

Finansiella intäkter och kostnader

Summa finansiella poster**Resultat efter finansiella poster**

Bokslutsdispositioner och skatt

Årets resultat

Balansräkning, mnkr

Tillgångar

Inmateriella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Summa tillgångar

Eget kapital och skulder

Bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Obeskattade reserver

Uppskjuten skatt

Långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Summa skulder och eget kapital

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	283	273	275	278	278
Övriga intäkter	20	17	162	15	25
Summa nettoomsättning	303	290	437	293	302
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-150	-146	-151	-154	-162
Underhållskostnader	-30	-31	-26	-23	-26
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-6	-6	-6	-6	-6
Summa driftskostnader	-186	-183	-183	-183	-194
Driftsnetto	117	107	254	110	108
Avskrivningar	-64	-62	-62	-63	-67
Återföringar/Nedskrivningar	3	-8	7	0	20
Övriga rörelsekostnader	-2	-1	-1	0	-5
Summa övriga fastighetskostnader	-63	-71	-56	-63	-52
Bruttoresultat	54	36	198	46	57
Central administration	-10	-11	-9	-9	-11
Rörelseresultat	43	25	189	38	46
Finansiella intäkter och kostnader	7	8	72	-7	-9
Summa finansiella poster	7	8	72	-7	-9
Resultat efter finansiella poster	50	33	261	30	38
Bokslutsdispositioner och skatt	-47	-9	-62	-9	4
Årets resultat	3	24	199	21	42
Tillgångar					
Inmateriella anläggningstillgångar	1	1	1	0	0
Materiella anläggningstillgångar	2 041	1 902	1 879	1 916	1 918
Finansiella anläggningstillgångar	10	9	122	21	25
Omsättningstillgångar	423	504	372	196	153
Summa tillgångar	2 475	2 416	2 374	2 133	2 096
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital	72	72	72	72	72
Fritt eget kapital	1 406	1 403	1 379	1 180	1 156
Obeskattade reserver	30	32	32	0	0
Uppskjuten skatt	90	40	28	5	0
Långfristiga skulder	800	800	800	800	800
Kortfristiga skulder	77	69	63	76	68
Summa skulder och eget kapital	2 475	2 416	2 374	2 133	2 096

Fastighetsuppgifter per 31 december

	2024	2023	2022	2021	20120
Antal bostäder	3 589	3 618	3 623	4 039	4 016
Antal lokaler	99	104	107	142	145
Antal bilplatser	2 750	2 749	2 754	3 138	3 134
Summa uthyrningsobjekt	6 438	6 471	6 484	7 319	7 295
Yta bostäder, 1 000 kvm	213	213	213	241	240
Yta lokaler, 1 000 kvm	13	13	13	14	15
Summa yta, 1 000 kvm	226	226	226	255	255

Personal

	2024	2023	2022	2021	2020
Antal tillsvidareanställda	58	54	57	54	57

Nyckeltal

	2024	2023	2022*	2021	2020
Soliditet, %	60,7%	62,1%	62,2%	58,7%	58,6%
Avkastning på eget kapital, %	3,4%	2,3%	18,0%	2,4%	3,1%
Bokfört värde fastigheter, mnkr	1 931	1 817	1 827	1 870	1 882
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	3 259	2 925	3 121	3 279	3 041
Belåningsgrad marknadsvärde, %	23,6%	25,1%	24,6%	24,4%	26,3%
Direktavkastning på marknadsvärde, %	3,6%	3,7%	8,1%	3,4%	3,6%
Direktavkastning på bokfört värde, %	6,1%	5,9%	13,9%	5,9%	5,8%
Driftnetto, kr/kvm	517	474	1 121	430	426
Medelhyra bostäder, kr/kvm	1 091	1 027	985	955	939
Medelhyra bostäder - presumtion, kr/kvm	1 858	1 810	1 762	1 730	1 705
Fastighetskostnader, andel av hyresintäkter	65,8%	67,0%	66,5%	65,6%	69,9%
Central administration, andel av hyresintäkter	3,7%	3,9%	3,3%	3,1%	3,8%
Kapitaltjänstkostnader, andel av hyresintäkter	26,1%	26,1%	25,6%	25,9%	26,0%
Överskottsgrad, %	37,6%	36,3%	35,5%	35,9%	33,9%
Avkastning på totalt kapital, %	2,4%	1,8%	11,4%	1,8%	2,2%

* De finansiella nyckeltalen för år 2022 påverkas av genomförd fastighetsförsäljning.

Definitioner

Soliditet – Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital – Resultat efter finansiella poster i procent av eget kapital.

Belåningsgrad – Ränteberärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Direktavkastning på bokfört värde – Driftnetto i procent av fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning på fastighetsvärde – Driftnetto i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Driftnetto kr/m² – Intäkter minus direkta fastighetskostnader i förhållande till total yta.

Kapitaltjänstkostnader – Avskrivningar och räntekostnader i förhållande till hyresintäkter.

Överskottsgrad – Driftnetto i procent av intäkterna, extra ordinära intäkter ej inräknade.

Medelhyra bostäder utan presumtionshyra – Bostäder exklusive studentbostäder, LSS samt sjukhem.

Medelhyra bostäder med presumtionshyra – Bostäder exklusive studentbostäder och LSS.

Avkastning på totalt kapital - Vinst efter finansiella intäkter i procent av totala tillgångar.

Presumtionshyra

Sedan år 2006 är det möjligt att träffa förhandlingsöverenskommelser om så kallad presumtionshyra i nybyggda hus. Det innebär att en hyra ska presumeras, antas, vara skälig om vissa kriterier uppfylls - utan att någon bruksvärdesjämförelse behöver göras. Syftet är att förbättra förutsättningarna för att bygga hyresrätter genom att möjliggöra en högre hyresnivå i nyproduktion än vad en bruksvärdesjämförelse skulle medge.

Källa: Sveriges Allmännyttas

Östersundshems styrelse

Östersundshems styrelse, 2024-12-31

Robert Uitto (S) (ordförande)
Therese Dahlgren Ekroth (M)
Stig Andersson Edman (KD)
Terése Gärdin (opolitisk)
Conny Hansson (S)
Getrud Nygren (S)
Eva Nässén (C)
Nils Sandqvist (V)
Gunilla Nilsson (arbetstagarrepresentant)
Katarina Undrom (arbetstagarrepresentant)

Ersättare

Anders Alfredsson (M)
Ivan Hansson (C)
Karin Österberg (arbetstagarrepresentant)
Inga ledamöter har lämnat styrelsen under 2024.

Förtroendevalda lekmannarevisorer

Per Ericsson (C)
Kjell Svantesson (S)

Fastighetsförteckning

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		
Frösön																	
3311	Fritzhem 17	Trädgårdsvägen 5-7, Fritzhemsgatan 7, Näsvägen 2	1954	11	5	6	2	2	26	1 638,1	3	145,6	1 783,7		1	13	
313	Dalhem 3/Befälhavaren 3, 7	Södra Strandvägen 1, Frösövägen 1	1980	5	30	31	3		69	4 752,3			4 752,3	31		41	
314	Trädgårdsmästaren 11	Fjällgatan 29	1947	3	6	2			11	620,0	2	92,0	712,0			8	
321	Lillberget 1/Trumslagaren 1	Skogsvägen 10-20, Mällbyvägen 37-43	1968	11	26	30	26		93	7 285,5	5	944,0	8 229,5			88	
323	Mjällsta 1	Frösövägen 98-102, Skogsvägen 13	1975		20	16			36	2 532,0	1	34,0	2 566,0		12	22	
331	Eldaren 2, 3	Fröjavägen 4-6	1952	11	16	6	3		36	2 117,6	3	128,5	2 246,1	4	6	7	
332	Fornborgen 1	Fornborgsvägen 1-5	1991		12	12			24	1 706,4			1 706,4		12	62	
341	Slånbåret 1	Videvägen 2-48	1973		16	64	16		96	7 433,8	2	79,0	7 512,8		47	74	
342	Skifteslaget 1	Önevägen 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	3	102,0	10 600,2		59	80	
343	Skifteslaget 2	Önevägen 194-202	1981	33	41				74	3 936,0	1	617,0	4 553,0		18	31	
Östersund																	
411	Häradsskrivaren 7	Prästgatan 2, 4, 6, Storgatan 1, 3, Fältjägargränd 10-12, Brogränd 11	1957	62	35	24	5	2	128	6 430,1	8	436,4	6 866,5	37		12	
412	Rådmannen 5	Prästgatan 3	1985		11	6	2		19	1 250,0	1	76,5	1 326,5			12	
413	Rådmannen 4	Brogränd 15	1978	18	2	8			28	1 304,4			1 304,4			8	
414	Kaptenen 4	Kyrkgatan 25	1978	23	6	3			32	1 295,7	2	131,0	1 426,7				
415	Kaptenen 2	Rådhusgatan 26	1995	14	7		3		24	1 307,3	1	39,0	1 346,3	12		2	
416	Borgmästarlotten 1	Fältjägargränd 22	1991	20	7	8			35	1 931,0	2	127,0	2 058,0			19	
417	Brandsprutan 2	Litsvägen 24-26, Biblioteksgatan 27, Läroverkstränd 8	1905/-93	34	19	2			55	3 098,8	2	84,0	3 182,8			22	
421	Bönboken 3	Artillerigatan 2, Rådhusgatan 29	1969/-93	9	9	2	4		24	1 464,2	2	1 352,0	2 816,2		16	13	
426	Verkstaden 5	Prästgatan 61 A-D, Brunnsgränd 9	1987		12	3	4	1	20	1 500,7	1	83,3	1 584,0			6	
427	Slakteriet 7, 8 (Solberg)	Prästgatan 56-60, Storgatan 55-59, Tullgatan 8	1983	45	82	18			145	7 881,1	5	1 605,0	9 486,1	73		2	
431	Hjorten 3	Samuel Pernmans gata 26-30, Gen- vägen 60-62, Biblioteksgatan 31-37	1948	34	95	46	21		196	12 449,2	13	1 171,0	13 620,2		73	84	
432	Björkbacka 8	Sollidenvägen 17-23, Grindstug- vägen 26-32, Jaktstigen 16-26	1961	30	21	39			90	4 961,0	1	58,0	5 019,0			47	
433	Solliden 3/Lövberga 1	Grindstugvägen 36, 47-49, Konditori- vägen 3, Sollidenvägen 36-44	1993	29	60	30	29	8	156	10 983,3	2	822,6	11 805,9		67	79	
435	ÖSK-Stugan 1	ÖSK-Vägen 10	1942/-07		2	18			20	820,0	1	324,0	1 144,0			20	
451	Valhall 2	Kronrikesvägen 66-70, Fagerbacken 24-28, Odensalagatan 45-49	1965/-10/-14	38	104	101	38	2	283	20 030,1	4	367,0	20 397,1		98	206	
465	Riktaren 1 (Remonthagen)	Ryttarvägen 77-83	2016/-17	28	56	64			148	8 994,0			8 994,0			102	
466	Riktaren 1 (Stallmästaren)	Ryttarvägen 67-69, 73-75	2019	16	60				76	4 296,0			4 296,0			68	
466	Riktaren 1	Ryttarvägen 71	2019	1	8	6			15	883,0			883,0				
482	Tallåsen 1 (Tallåsen)	Bandvagnsgränd 2-6	2017	7	46	44			97	5 884,5			5 884,5		18	53	
483	Lugnet 13 (Trygghetsboende)	Infanterigränd 17	2016	9	17	10			36	1 941,0			1 941,0			36	
489	Tallåsen 1 (Tallbo)	Bandvagnsgränd 1-9	2019/-20	34	79	1			114	5 320,0			5 320,0		27	90	
Torvalla																	
511	Tunnbrödet 113-115	Damågränd 1-8, Arågränd 1-11, 2-14, Gräftågränd 1-12	1982	21	34	40	29		124	8 457,8	4	123,7	8 581,5		47	108	
518	Rosmarinen 1	Falkfångarvägen 1-31	2010	8	21	25	6		60	3 648,2			3 648,2		47	35	
529	Bakplåten 3 (Torvalla centrum)	Barkvägen 2-4	1992								9	3 165,0	3 165,0	1			
531	Ardennern 2	Havrevägen 2-8, 12-28, Vetevägen 7-17, 25-29, 31-75	1991	1	64	48	48	23	184	15 096,3	2	203,0	15 299,3		141	44	
533	Slätterängen 2	Nekvägen 94-98, Skylvägen 1-3	1991	23	29	11	8		71	4 219,1	3	145,0	4 364,1		32	37	
Brunflo																	
611	Brunflo - Viken 1:61	Centrumvägen 17	1963	6	9	3	4		22	1 325,9	3	397,2	1 723,1			24	
612	Brunflo - Viken 1:73, 75	Postvägen 5-7	1963	12	12	12	1		37	2 013,8	3	114,0	2 127,8	2		20	
613	Brunflo - Viken 2:205, 208 (Storviken)	Kvartermästarevägen 7-111, Löjtnantsvägen 2-186	1979	41	38	54	49		182	13 899,7	4	180,5	14 080,2			140	
Summa bostäder				659	1 152	854	323	38	3 026	195 206,1	93	13 147,3	208 353,4	160	721	1 715	
Studentbostäder																	
332	Fornborgen 1	Fornborgsvägen 7-15	1991	158	8			1	167	5 362,4	1	30,0	5 392,4				
423	Logen 7	Rådhusgatan 54	1988	45					45	1 329,5	1	65,0	1 394,5			13	
424	ABC Boken 3/Motboken 2	Rådhusgatan 35, Södra Gröngatan 32, 34, 36, Tullgatan 23	1984	127	44				171	6 137,6	2	106,0	6 243,6	58		11	
425	Verkstaden 3	Kyrkgatan 78	1972	68		1			69	1 577,0	2	76,0	1 653,0	27			
428	Monopolet 1	Prästgatan 63	1967	68	12				80	1 976,0			1 976,0	30		15	
469	Körfältet 9 (Brf)	Revelgränd 23-25	1973	3					3	76,0			76,0				
488	Lugnet 10, 12 (Jälgargären)	Infanterigatan 19, 23	2016	28					28	686,0			686,0				
Summa studentbostäder				497	64	1	-	1	563	17 144,5	6	277,0	17 421,5	115	-	39	
TOTALT Östersundshem				1 156	1 216	855	323	39	3 589	212 350,6	99	13 424,3	225 774,9	275	721	1 754	

Områdeskarta



Brunflo

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

Frösön

- 311 Fritzheim
- 313 Dalhem (Befälhavaren)
- 314 Trädgårdsmästaren
- 321 Lillberget (Trumslagaren)
- 323 Mjällsta (Korpralen)
- 331 Eldaren
- 332 Fornborgen
- 341 Slånbäret
- 342 Skifteslaget 1
- 343 Skifteslaget 2
- C09 Attefallshus

Östersund

- 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
- 432 Björkbacka

- 433 Solliden/Lövberga
- 435 Björnvaktaren
- 451 Valhall
- 465 Riktaren 1 (Remonthagen)
- 466 Riktaren 1 (trygghetsboende)
- 466 Riktaren 1 (punkthus)
- 469 Körfältet

- 482 Tallåsen (punkthus)
- 483 Lugnet 13
- 488 Lugnet 10, 12
- 489 Tallåsen (punkthus)
- C05 Attefallshus
- C07 Attefallshus

Torvalla

- 529 Bakplåten
- 511 Tunnbrödet
- 518 Rosmarinen
- 531 Ardennern
- 533 Slätterängen



östersundshem

ostersundshem.se • info@ostersundshem.se • Kundservice och växel 063-14 04 00
Östersundshem AB • Rådhusgatan 29, 831 35 Östersund • Organisationsnummer 556528-1648

Producerad av Östersundshem AB. Med reservation för tryckfel.