

Års- och hållbarhets- redovisning 2025



östersundshem

Innehåll

Förord

Vi formar framtidens Östersund	4
--------------------------------------	---

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhet är vår styrka och vårt fokus	5
Strategisk ledning och styrning är vägen till hållbart företagande.....	6
Klimat- och energimålen är nådda, nu siktar vi ännu högre.....	7
Vår energianvändning.....	10
Tallen – där framtiden tar form på Tallåsen	11
Vi är en stabil hyresvärd som arbetar för trygghet.....	12
Bostad först, en väg ur hemlöshet	17
Höjdpunkter under 2025.....	18
Hållbar ekonomi ger oss utvecklingsmöjligheter	19
AktivBo.....	21
Vi bygger framtidens arbetsplats	22
Hållbarhet i siffror	23

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	26
Resultaträkning.....	32
Balansräkning.....	33
Rapport över förändringar i eget kapital	35
Kassaflödesanalys	36
Tilläggsupplysningar.....	37
Revisionsberättelse för den finansiella rapporteringen	44
Fem år i sammandrag.....	46
Östersundshems styrelse, underskrifter	48
Fastighetsförteckning	49
Områdeskarta.....	50



Vi formar framtidens Östersund

Vi är en trygg aktör på bostadsmarknaden, ett kommunalägt bolag som arbetar för Östersunds bästa. Vi förvaltar med omsorg, tänker framtid genom att förnya och utveckla våra fastigheter men också genom att bygga nytt. Men grunden är densamma, vi vill erbjuda trygga områden där det är lätt att känna sig hemma.

För att våra fastigheter ska hålla över tid är vi ständigt i olika faser av renovering. Under 2025 blev 196 lägenheter på Hjorten klara och vi inleder det nya året med renovering av 128 lägenheter i kvarteret Häradskrivaren. Att vi kan erbjuda energieffektiva och attraktiva bostäder stärker Östersund och gör det möjligt för staden att växa.

Östersunds kommuns mål är att till 2040 växa från dagens cirka 65 000 invånare till 75 000. Det målet ska vi hjälpa till att nå och har därför skapat framtidens hem på Tallåsen. 78 lägenheter kommer att stå klara hösten 2026 där vi erbjuder en balans mellan natur och stad, med närhet till centrum, service, skolor och friluftsliv. Under året har vi även köpt fastigheten Humlan 8 med fem lägenheter där vi hoppas på en framtida byggrätt för ett större flerbostadshus. För att planera framtida möjligheter till nyproduktion arbetar vi parallellt med att ta fram detaljplaner för nya bostäder i attraktiva lägen.

Hyresgästernas upplevelse av sitt boende är helt centralt i vår verksamhet, vi behöver veta hur nöjda de är och vad vi kan göra bättre. Till vår hjälp har vi numera ett undersökningsverktyg för att löpande mäta och följa upp nöjdheten. Där kan vi hela tiden se utvecklingen och utifrån resultaten prioritera rätt saker.

Det är våra anställda som gör allt vi arbetar med möjligt. Hos oss ska man må bra och trivas och vi har under året arbetat internt med att utveckla rutiner, samarbete och företagskultur. Ett resultat av detta är att vi bygger om vårt huvudkontor för att kunna sitta på ett och samma ställe. Målet har varit att stärka hela bolaget i sitt uppdrag. Ett annat resultat av utvecklingsarbetet är en uppdaterad grafisk profil och tonalitet som vi lanserar under början av 2026. Den ska bidra till att tydligare visa vilka vi är och hur vi vill möta våra hyresgäster och invånare i Östersunds kommun.

Vi har engagerade medarbetare, ett attraktivt bostadsbestånd med få vakanser och en ekonomi i balans med mycket hög soliditet. Med detta står vi väl rustade för att fortsatt vara en trygg och aktiv bostadsutvecklare med hyresgästen i centrum.

Kenneth Karlsson vd på Östersundshem

Hållbarhet är vår styrka och vårt fokus

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

I all vår nyproduktion och fastighetsrenoveringar prioriterar vi hållbarhet. Med det menar vi till exempel låg energiförbrukning, installation av solceller, användning av sunda material och initiativ för att underlätta en miljövänlig vardag för våra hyresgäster. Social hållbarhet är också ett av våra stora ansvar, både i våra egna områden och i kommunen. Detta ansvar tar vi genom att erbjuda bostäder för livets alla skeden och behov, samt genom samarbeten med andra samhällsaktörer för att öka och behålla tryggheten.

Vi vill gå före och visa vägen genom ett medvetet, långsiktigt och systematiskt arbete där vi tar stora steg mot en mer hållbar verksamhet och framtid. Detta kräver balans mellan våra utvalda hållbarhetsområden.

Ekologisk hållbarhet

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

Social hållbarhet

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

Ekonomisk hållbarhet

genomsyrar hela vår verksamhet och innebär att vi hanterar våra ekonomiska resurser långsiktigt. Vi arbetar affärsmässigt 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.

Globala mål



Strategisk ledning och styrning är vägen till hållbart företagande

Vi strävar efter att upprätthålla en god balans mellan ekonomisk tillväxt, miljömässig hänsyn och socialt ansvarstagande. Hållbarhet är grundprincipen i vår strategiska ledning och styrning och hållbart företagande en viktig del av vår affärsstrategi.

Vi ingår i en bolagskoncern som ägs av Östersunds kommun och vår verksamhet styrs av de ägardirektiv som kommunfullmäktige fastställer. Det övergripande allmännyttiga syftet är att främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att bygga och förvalta bostäder, skapa balans och utbud på bostadsmarknaden samt fungera som ett viktigt verktyg för att uppnå kommunens bostadssociala mål. Vi förväntas också aktivt bidra till en hållbar befolkningstillväxt och en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i linje med kommunens strategier för näringsliv och bostadsutveckling.

Fyra övergripande strategiska målområden

Utifrån detta uppdrag har vi utformat en strategisk ledning och styrning där hållbarhet är en bärande princip och en integrerad del av vår affärsstrategi. För att säkerställa en ansvarstagande och långsiktigt hållbar verksamhet arbetar vi med fyra övergripande strategiska målområden:

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

En hållbar affärsmodell kräver att vi kombinerar ekonomisk stabilitet med minskad miljöpåverkan och ett starkt socialt ansvar. Därför grundar vi våra beslut på en samlad bedömning av de ekonomiska, miljömässiga och sociala konsekvenserna. För att stärka beslutsunderlaget genomför vi återkommande analyser av verksamhetens risker och möjligheter kopplade till hållbarhet, såsom klimatpåverkan, sociala förutsättningar i våra bostadsområden samt effekter av investeringar och underhåll. Dessa analyser ligger till grund för våra prioriteringar och säkerställer en balanserad och ansvarsfull utveckling av våra fastigheter.

Våra mål följs upp genom tydliga indikatorer och redovisas för styrelse och ägare, vilket gör att vi kontinuerligt kan utvärdera resultat, identifiera förbättringsområden och justera insatser. Under 2025 uppfyllde vi tio av tolv verksamhetsmål, medan två bedöms som delvis uppfyllda. Samtliga ekonomiska mål nåddes.

Genom tydlig strategisk styrning och en helhetssyn på hållbarhet skapar vi förutsättningar för att långsiktigt förvalta och utveckla våra fastigheter och i och med det bidra till hållbara livsmiljöer, stabil ekonomisk utveckling och minskad miljöpåverkan för såväl dagens som morgondagens Östersund.

Under december 2025 arbetade vi fram en ny affärsplan för 2026 med nya strategiska mål.





Klimat- och energimålen är nådda, nu siktar vi ännu högre

Vårt arbete med klimat, miljö och energi visar sig genom konkreta insatser i hela verksamheten. Vi har redan uppnått satta målsättningar för år 2030 men arbetar oförtrutet vidare.

Genom energieffektivisering, förnybar energi, återbruk, klimatanpassning och lösningar som underlättar ett hållbart boende arbetar vi steg för steg för att minska vår miljöpåverkan och stärka hållbarheten i våra fastigheter och bostadsområden.

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

Fossilfria i hela värdekedjan är nästa steg

Sedan 2016 har vår egen verksamhet varit helt fossilfri och den lilla mängd fossil energi som återstår är kopplad till medarbetares flygresor. Vi har redan nått målet om fossilfrihet till 2030 men fortsätter att arbeta för att bli fossilfria i hela värdekedjan. Detta gör vi bland annat genom att ställa tydliga klimat-, energi- och miljökrav på våra entreprenörer och leverantörer samt genom att på olika sätt underlätta för våra hyresgäster att leva klimatsmart.

Klimatsmart boende – det ska vara lätt att leva hållbart

Med våra 870 elbilsladdplatser ger vi våra hyresgäster möjlighet att ladda sin elbil där de bor. Vi har också bilpooler med elbilar på Remonthagen, Tallåsen och i centrala staden. Poolbilarna har bytts ut och har nu längre räckvidd och fyrhjulsdrift för att ytterligare öka attraktiviteten och användandet.

I samarbete med Östersunds kommun har vi deltagit i projektet MED-mobilitet som vill öka det hållbara resandet. Här har erbjudits möjlighet att pröva på bilpoolen kostnadsfritt i några timmar. Gensvaret från hyresgästerna har varit mycket positivt och under projektperioden såg vi ett ökat användande av poolbilarna.

Vid all renovering och nybyggnation installerar vi teknik som gör att varje hyresgäst betalar för sin egen vattenförbrukning. Detta ger dem möjlighet att påverka sina boendekostnader och bidrar ofta till minskad total förbrukning.

För att förbättra återvinningen i våra områden har vi under året fortsatt arbetet med att göra våra återvinningsrum både tydligare och trevligare att använda. Rummen har fått ett ansiktslyft med ny, pedagogisk skyltning och vi har delat ut påsar för matavfall till våra hyresgäster. I flera av våra större områden har vi knackat dörr för att prata om varför sortering är viktigt och hur det fungerar i praktiken. Ett extra fokus har legat på att få matavfallet fritt från plast, så att det kan användas i kommunens nya biogasanläggning.

Förebyggande arbete för att möta ett förändrat klimat

Till följd av ett förändrat klimat behöver vi arbeta förebyggande för att förhindra skada på våra fastigheter vid till exempel skyfall men även säkra boendemiljön för våra hyresgäster vid värmeböljor. Under 2024 deltog vi i ett projekt i samarbete med IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges Allmännyttas syfte att ta fram en handlingsplan för klimatanpassning. Risk- och sårbarhetsanalyser togs fram för våra största fastigheter. Klimatanpassningsperspektivet har under 2025 lyfts in i vårt strategiska fastighetsteam som tar fram konkreta åtgärdsplaner för respektive fastighet.

Effekttoppar och förnybar energi

Den el vi använder i Östersundshem är 100 procent förnyelsebar och fjärrvärmens håller en mycket hög miljöprestanda. Vid nybyggnation ansluter vi oss till fjärrvärme om det är möjligt. Våra nybyggda bostadsområden förses eller förbereds för solceller. Även i



det äldre beståndet installeras solceller på taken. Vår största anläggning är på vår fastighet Slånbäret. Sol-elproduktionen kommer till nytta som fastighetsel, som hushållsel för våra hyresgäster, för laddning av elbilarna i våra elbilsbilpooler och hyresgästernas elbilar. Våra solcellsanläggningar har en sammanlagd effekt på 371 kilowattimmar. Dessa producerade under året cirka 280 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 32 procent av bolagets totala elbehov.

Effekt är ett allt viktigare begrepp inom energiområdet. Det är när belastningen är som störst i både el- och fjärrvärmnäten 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 därmed 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.

Energieffektiv förvaltning och hållbarhet i renovering

Inför större projekt säkerställer vi alltid att åtgärderna är energieffektiva och optimerade utifrån klimatpåverkan, energi- och resursförbrukning samt både intäkter och driftkostnader.

Under 2025 har vi haft stort fokus på projekteringen av vårt nästa större renoveringsprojekt, Härads skrivaren. Tillsammans med våra entreprenörer har vi utrett vilka åtgärder som är mest motiverade, bland annat genom analyser av möjlighet för miljöcertifiering, materialval och livscykelkostnader. Analyserna resulterade för Härads skrivaren minskat antal elabonnemang, tätning av ventilationskanaler och injustering av värmesystemet.

Energieffektivisering är ett viktigt fokus i vår fastighetsförvaltning. Förutom löpande driftoptimering har vi under året genomfört flera större insatser, bland annat installation av kombiladdare som ersatt

äldre motorvärmare. Den nya styrningen och att hyresgästen betalar sin egen förbrukning har halverat elanvändningen på de fastigheter där de installerats.

Driftenheten arbetar också aktivt med att skapa jämnare inomhustemperaturer genom att justera värmekurvor och åtgärda brister i enskilda lägenheter i stället för att höja värmen i hela huset. Det ger både lägre energianvändning och stabilare temperaturer. Arbetet följs upp i vår drift- och energigrupp för att säkerställa effektiva och träffsäkra åtgärder.

För att ytterligare stärka vårt arbete med energieffektivisering och utveckla smarta energilösningar, arbetar vår strategiska energigrupp med att analysera åtgärder och ta fram framtida energistrategier. Under året testade vi lågflödesinjustering tillsammans med Jämtkraft i en byggnad på Valhall. Metoden gav snabbt lägre energianvändning och stabilare inomhustemperatur, med bestående effekt under vintern 2025-26. Vi utreder nu en bredare användning i fler fastigheter

Det dagliga gnetandet tillsammans med strategiska effektiviseringsprojekt har gett resultat, 2025 var byggnadernas energiprestanda 31 procent lägre än jämförelseåret 2007. Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet är 122 kilowattimmar per kvadratmeter och år.

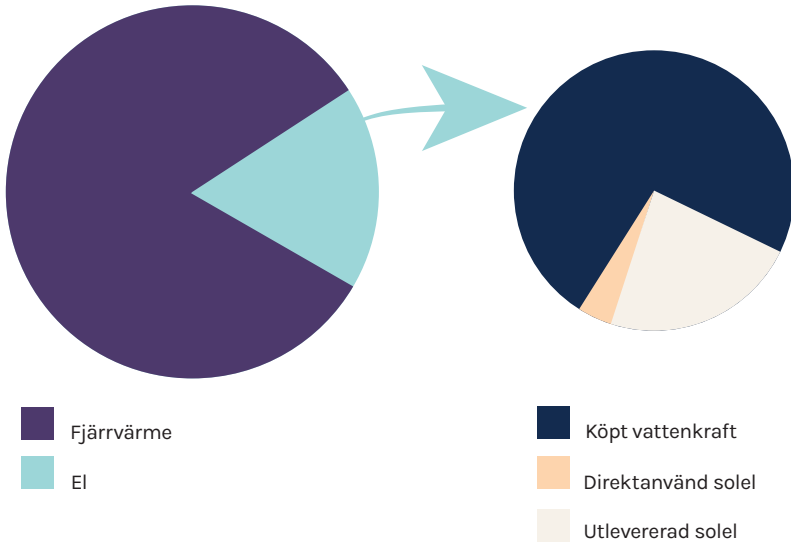
Återbruk för cirkulär ekonomi

Återbruk är en naturlig del av våra underhålls- och renoveringsprojekt. Vi inventerar bland annat vitvaror, porslin och blandare för att se vad som kan återanvändas. Även andra material, som golv, dörrar och garderober, går vi igenom för att bedöma om de kan restaureras i stället för att bytas ut. I våra större projekt samarbetar vi dessutom med en auktionsbyrå som går igenom våra objekt innan arbetet påbörjas och säljer vidare material till exempelvis privatpersoner. Porslin, blandare och vitvaror tar vi ibland själva hand om för att kunna använda i andra fastigheter när behov uppstår.

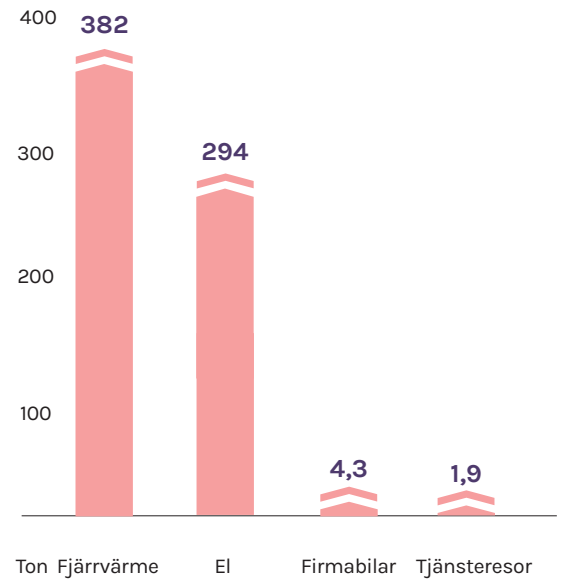
Vi strävar efter att hela tiden öka mängden material som återbrukas, bland annat genom att cirkulera mer inom den egna förvaltningen. I slutet av 2025 testade vi därför i vår ombyggnation av Östersundshems kontor ett system som kan hjälpa oss att bygga upp en intern varukatalog. Denna gör det enklare att ta tillvara och återbruka material och produkter inom företaget.

Vår energianvändning

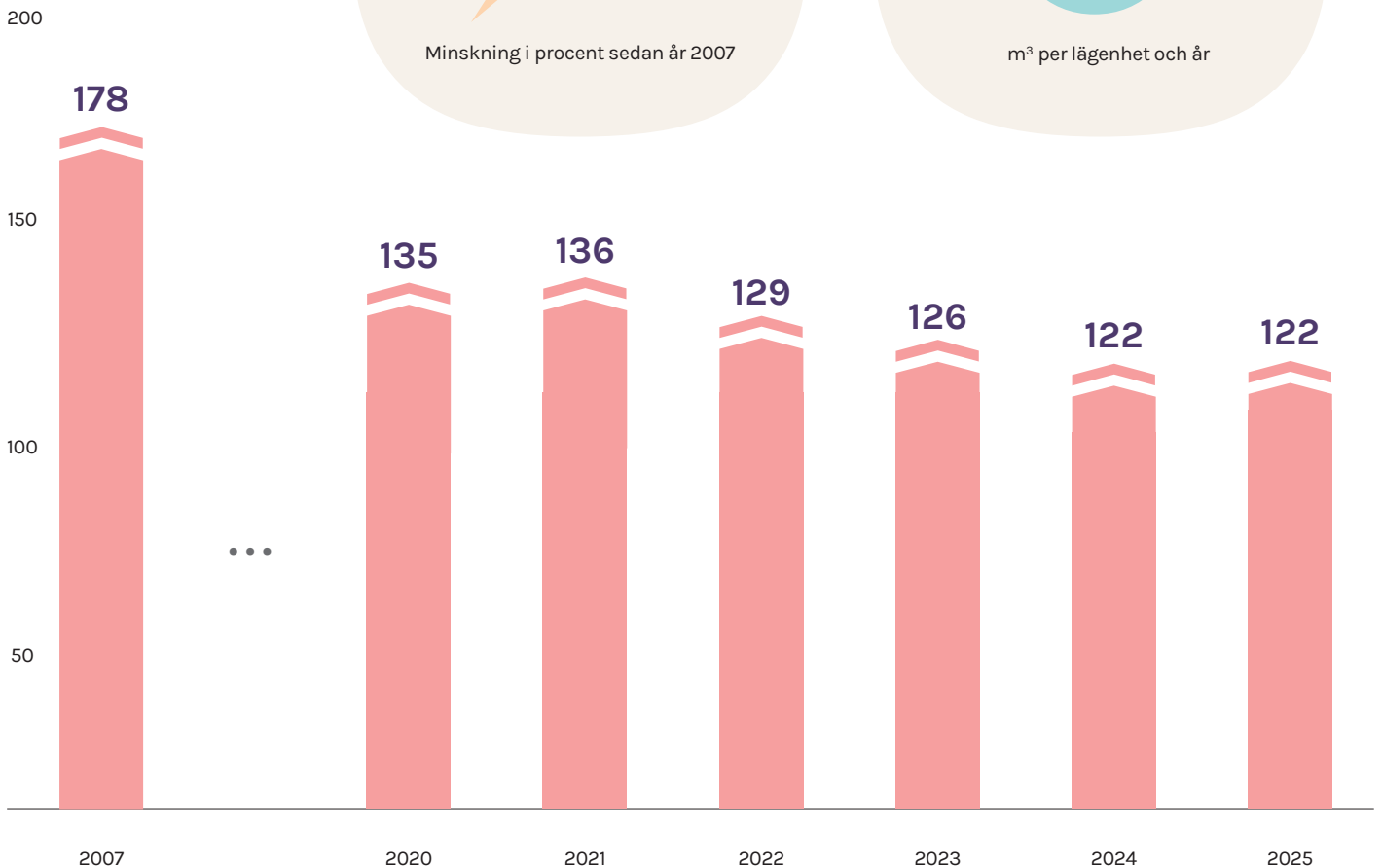
ENERGIN VI ANVÄNDER



KLIMATUTSLÄPP



ENERGIPRESTANDA



ENERGIEFFEKTIVISERING

-31

Minskning i procent sedan år 2007

VATTENANVÄNDNING

76

m³ per lägenhet och år



**Vi bygger
hus och
möjligheter**

Tallen – där framtiden tar form på Tallåsen

På Tallåsens höjder växer något mer än nya hus fram, här skapas framtidens hem. Med Tallen tar området nästa steg när ett redan etablerat kvarter kompletteras och skapar en helhet. Projektet bär på både framtidstro och möjligheter och har redan satt avtryck i Östersunds stadsbild.

På kort tid har de fyra husen med sina 78 lägenheter börjat ta form och visar vad som händer när idé blir verklighet. Med en byggmetod baserad på fabriksstillverkade moduler kan varje huskropp resa sig på ungefär en vecka, vilket gör byggprocessen både effektiv och lätt att följa.

I en tid då nyproduktionen varit låg är Tallen ett efterlängtat tillskott. Just nu är det de enda hyresrätterna som byggs i Östersund, vilket gör projektet särskilt betydelsefullt. Här skapas nya möjligheter att hitta hem, oavsett om det handlar om att ta första steget, byta bostad eller flytta till staden.

Tallåsen erbjuder en balans mellan natur och stad, med närhet till centrum, service, skolor och friluftsliv. Lägenheterna, från två till fyra rum och kök, utformas med fokus på funktion och vardagsliv, bostäder som ska fungera över tid och passa olika behov.

Namnet Tallen återspeglar inte bara platsen utan även vad vi vill bygga: något stadigt, hållbart och levande över tid. När de första hyresgästerna flyttar in hösten 2026 blir detta början på något nytt, en plats att landa och känna sig hemma.

Tallen visar att även i lugnare tider finns kraften att fortsätta framåt. Här byggs inte bara hus, utan också möjligheter, bit för bit.



Vi är en stabil hyresvärd som arbetar för trygghet

Alla som bor hos oss ska känna sig hemma oavsett livssituation och skede av livet. Vi arbetar varje dag för att våra hyresgäster ska trivas, ha en trygg tillvaro och leva i en god livsmiljö. Att ha någonstans att bo är ett grundläggande behov men kan också vara mycket mer än så, en förlängning av vem du är och hur du vill leva.

Ansvarsfull förvaltning lägger grunden

Vi arbetar hela tiden 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. Den säkerställer god ekonomisk hushållning och långsiktigt hållbara fastigheter.

Under året har vi i flera av våra områden arbetat med ett säkerhetspaket som innehåller säkerhetsdörrar, digitala lås och postboxar. Detta kommer vi fortsätta med de kommande åren. Vi har också fortsatt arbetet med att modernisera och byta ut hissar för att säkerställa driftsäkra och trygga hissar. Även detta arbete pågår fortsatt under kommande år. Våra tvättstugor

moderniserar vi löpande genom att utrusta dem med energieffektiva, miljövänliga självdoserande tvättmaskiner.

Vi har också tagit fram en så kallad rumsbeskrivning, en detaljerad beskrivning av samtliga ytor som ska omfattas under en renovering av våra lägenheter. Denna styr vilket material vi använder när vi renoverar. Att arbeta på detta sätt förenklar och kortar tiden för renoveringen samt säkerställer att vi använder energieffektiva och hållbara produkter.

I vårt arbete med förebyggande fastighetsförvaltning har vi under 2025 lagt fokus på fortsatt implementeringen av vårt fastighetssystem. Det har bidragit po-

sitivt till förvaltningen genom ökad effektivitet och bättre översikt. Under 2026 är målsättningen att fullt ut integrera systemet i vårt arbete för att ytterligare förbättra driften och säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning.

Fastighetsutveckling tar oss in i framtiden

Vår ägare Östersunds kommun har som mål att nå 75 000 invånare år 2040. I detta arbete har vi en central roll genom att bidra med fler bostäder och attraktiva, långsiktigt hållbara boendemiljöer. Vi arbetar aktivt med att skapa nya bostäder genom nyproduktion, ombyggnation och omställning av befintliga byggnader. Alltid med fokus på att minska klimatpåverkan, att stärka social hållbarhet och använda resurser effektivt.

Under 2025 har vi arbetat vidare med kommande projekt genom detaljplanearbetet för Karlslund 2:5 (Björkbackaparken). Detta har pågått sedan 2024 och fortsätter in i 2026. Målet är att möjliggöra cirka 100 nya studentbostäder i en grön parkmiljö. Projektet utformas utifrån hållbara mobilitetslösningar, resurssmarta byggmetoder och med hänsyn till naturvärden i området.

Vi har även inlett ett detaljplanearbete för fastigheten Lagboken på Artillerigatan i centrala Östersund. Här planerar vi för en centralt belägen mixfastighet med både arbetsplatser och bostäder av hög kvalitet. Ett viktigt inslag är att bevara och varsamt restaurera den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden från 1913, ett tydligt exempel på hur cirkulära principer och kulturmiljöarbete går hand i hand. Detaljplanearbetet fortsätter under 2026 innan ett förvärv kan genomföras.

På våra fastigheter i Tallåsen har vi under 2025 påbörjat byggnationerna på de sista byggrätterna. I början av 2026 monteras fyra nya huskroppar med totalt 78 lägenheter i storlekarna 2-4 rum och kök. De nya husen är mycket energieffektiva, har låg klimatpåverkan och byggs enligt moderna hållbarhetskrav för att bidra till minskad energianvändning och lägre driftkostnader över tid.

Vi har även fattat ett inriktningsbeslut att lämna den tidigare fastighetsutvecklingsplanen med omfattande renoveringsprogram. I stället fokuserar vi på åtgärder baserade på underhållsplaner, behovsanalyser och insatser som påverkar driftnettot positivt. Detta gör det möjligt att arbeta bredare, mer flexibelt och mer resurseffektivt i vårt befintliga fastighetsbestånd.

Arbetet drivs genom våra lokala fastighetsteam, som ansvarar för att identifiera och genomföra de åtgärder som bäst stödjer en långsiktigt hållbar drift. Genom att kombinera närhet till våra hyresgäster, god kunskap om varje fastighet och ett tydligt hållbarhetsfokus skapar vi både trygga boendemiljöer och ett minskat klimatavtryck.

Underhållsåtgärder med trygghet och trivsel som mål

Vi arbetar hela tiden 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 bedömts utgöra en fara.

Säkerhet och trygghetsskapande åtgärder är två centrala fokusområden. För att stärka tryggheten i våra områden gör vi trygghetsvandringar, som ligger till grund för våra framtida åtgärder. 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.



196 lägenheter på Hjorten blir åter hem

Renoveringen av 196 lägenheter i kvarteret Hjorten startade 2023 och i slutet av 2025 var bostadslägenheterna i projektet färdigställda och inflyttade. I detta antal ingår även tillskapande av fyra nya lägenheter genom förtätning på vinden. Våra hyresgäster har succesivt flyttat in i sina nyrenoverade lägenheter. Renoveringen har inneburit nya ytskikt i samtliga lägenheter, säker el och nya badrum och kök. Vi har även bytt ut 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 har förberetts med individuell mätning och debitering (IMD) för att vi i ett senare skede ska kunna ställa om så att hyresgästerna ska ha möjlighet att påverka sin egen vattenförbrukning. I de allmänna utrymmena har vi installerat digitala postboxar, målat om trapphus och källarytor samt installerat säkrare förråd. Allt som ett led i att skapa en trygghet och attraktivitet i området.

Det sista momentet på Hjorten är att färdigställa LSS som tillskapats för Östersunds kommun och detta ska vara klart och överlämnas februari 2026.

Häradsskrivaren är vårt nästa, stora renoveringsprojekt

Förstudien för kvarteret Häradsskrivaren slutfördes i början av 2024. Projektet gick därefter vidare med fokus på detaljprojektering och framtagande av bygghandlingar. Arbetet har bland annat omfattat platsbesök, filmning av avloppssystem, dokumentation och planering. Vid slutet av 2024 var bygghandlingar och kalkyler i huvudsak färdigställda.

Vi renoverar för att höja den tekniska standarden, på samma sätt som vi gjort på Hjorten. I samband med det ordnar vi även med nya ytskikt, kök och badrum. Parallellt med projekteringen har arbeten med sam-

manställning av fastighetens underhåll, kontroll av fastighetsekonomi, projektkalkylering samt hyresgästgodkännande påbörjats.

Det har varit en utmaning att få projektkalkylen att hålla och under 2025 har vi därför behövt ta flera omtag, räkna om, planera om och justera innehållet i renoveringen. Efter ett omfattande och noggrant arbete kunde vi i december 2025 slutligen teckna avropet med NCC som partneringentreprenör. Produktionsstart är planerad till februari 2026.

Byggarbetsplatser fria från brottslighet och osund konkurrens

Föreningen Rättvist byggande består av fyra huvuddelar; föransmäljan av underentreprenörer, arbetsplatskontroller, kommunikation och uppdaterade krav och avtalsvillkor. Vi är med i Rättvist byggande för att vi vill förebygga och motverka kriminalitet och osund konkurrens i våra entreprenadprojekt. Våra byggarbetsplatser ska vara fria från brottslighet och osund konkurrens. Under 2025 har det 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.

Vi håller löftet om bostadsgaranti för studenter

I Östersunds kommun ska det vara enkelt att påbörja sina studier och tryggt att hitta ett hem. Vår bostadsgaranti innebär att alla studenter ska erbjudas en bostad inom en månad efter ansökan. Genom ett väl fungerande samarbete med Östersunds camping och Riksbyggen har vi säkerställt att utbudet av studentbostäder möter efterfrågan. Resultatet är tydligt, även i år uppfyller vi bostadsgarantin. Med detta bidrar vi till att göra Östersund till en attraktiv studieort där studenter kan fokusera på sin framtid.

Hos oss finns boenden som gör plats för livet

Ett bra boende är grunden för ett gott liv. Därför utvecklar vi bostäder som möter människors behov, oavsett var i livet de befinner sig.

För unga mellan 18 och 26 år erbjuder vi 23 ungdomsbostäder, en första nyckel till ett eget hem. I kvarteret Solberg mitt i centrala Östersund, finns moderna och yteffektiva lägenheter på cirka 20 kvadratmeter. Här får unga en trygg start och en möjlighet att ta nästa steg i livet.

För den som har passerat 60 och inte längre har barn hemma erbjuder vi vårt bonusboende, ett boende där livskvalitet står i centrum. Med fokus på tillgänglighet, trygghet och gemenskap skapar vi miljöer där det är lätt att trivas. Boendena finns i Valla, Solliden, Torvalla och centrala Östersund.

För äldre som fortfarande lever ett aktivt liv men söker extra trygghet, erbjuder vi trygghetsboenden i Stadsdel Norr (Lugnet) och Remonthagen (Stallmästaren). Där har vi totalt 106 lägenheter som kombinerar självständighet med social gemenskap. Våra trivselsvårdar finns på plats under delar av veckan och bidrar till aktiviteter, möten och en levande vardag.

Sponsring som skapar möjligheter och gemenskap

Vår sponsring har ett uttalat socialt fokus och präglas av glädje, gemenskap och rörelse. Den riktas i stor utsträckning till verksamheter som skapar meningsfulla fritidsaktiviteter för barn och unga. Under 2025 hade vi åtta samarbeten och en budget på 530 000 kronor, varav 517 000 kronor nyttjades under året. Östersunds kommun har pekat ut Torvalla som en stadsdel där fler barn och ungdomar behöver stöd för att hitta meningsfulla fritidsaktiviteter, där har vi sett till att lägga extra kraft.

Vi samarbetar med föreningar inom idrott, kultur och

kreativa verksamheter. I år har vi bland annat sponsrat Jämtland Baskets projekt Beyond Basket, Rädda Barnens arbete inom På Lika Villkor och Cosmos Fotbollsklubb samt Spilloteket och Bio Regina. Flera av de föreningar vi samarbetar med har bidragit till att barn och unga hittar gemenskap och börjar delta i regelbundna aktiviteter, en utveckling vi vill fortsätta att stödja. Tillsammans bidrar dessa samarbeten till ett mer levande och inkluderande Östersund.

Vi tar nästa steg med uppdaterad grafisk profil och tonalitet

Under året har vi arbetat internt med att utveckla rutiner, samarbete och företagskultur. Målet har varit att stärka hela bolaget i sitt uppdrag. Ett resultat av detta utvecklingsarbete är en uppdaterad grafisk profil och tonalitet som vi lanserar under början av 2026. Den ska bidra till att tydligare visa vilka vi är och hur vi vill möta våra hyresgäster och invånare i Östersunds kommun. Arbetet kring vårt varumärke och den uppdaterade grafiska profilen har vi gjort i nära samarbete med extern konsult.



Kundservice i centrum för utveckling och tillgänglighet

Under året har vi fortsatt det arbete vi påbörjat med Rise och Digikraft. Tillsammans har vi utvecklat en strategi för fokusområden inom verksamhetsutveckling, intern kommunikation och digital utveckling. Tyngdpunkten ligger på att förbättra tillgängligheten inom vår kundservice. Under hösten utökade vi vår tillgänglighet 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 uthyr-

ningsprocess arbetar vi fortsatt med löpande inflytning. Det jämnar ut topparna vid månadsskiftet och är en fördel både för våra hyresgäster och för vår besiktningens enhet. Bortsett från vår drop-in på tisdagar fortsätter vi med att endast ta emot bokade besök. Detta kortar hyresgästens väntetid och vi kan förbereda mötet och därmed ta emot på bästa sätt.

Vårt fastighetssystem Momentum erbjuder en rad funktioner som både ger ökad service till våra kunder och förbättrar arbetsflödet för våra medarbetare. Systemet utvecklas och uppdateras löpande med nya funktioner. Detta är även i år en viktig del i vår digitalisering och tillgänglighet och bidrar till att effektivisera vår verksamhet på flera nivåer. Vi får bättre översikt, snabbare hantering och det gynnar både intern och extern kommunikation.

Vårt bostadssociala ansvar är en styrka och stolthet

Vårt bostadssociala ansvar är en central del av vårt uppdrag och något vi är stolta över. Under 2025 har vi arbetat utifrån det nya samverkansavtal som tagits fram tillsammans med Östersunds kommun. Detta avtal har gett en tydligare struktur och gemensam riktning i det bostadssociala arbetet.

Det bidrar också till att skapa långsiktigt hållbara förutsättningar för att fler ska få tillgång till bostad, särskilt de grupper som av egen kraft har svårt att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Under året har vårt fokus legat på att omsätta avtalet i praktiken genom gemensamma rutiner, tätare dialog och tydligare ansvarsfördelning mellan parterna.

Samverkan med kommunens social- och arbetsmarknadsförvaltning har också varit en viktig del. Vi har fortsatt att prioritera vräkningsförebyggande insatser och stöd för kvarboende. Det kan handla om hus-

håll med återkommande sena betalningar, störningar eller bristande skötsel av bostaden. Genom tidiga insatser, samordnat stöd och gemensam uppföljning vill vi öka möjligheten för fler hushåll att klara ett eget boende och därmed minska behovet av boendelösningar utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Samarbetet har gjort att vi tillsammans skapat bättre förutsättningar för ett långsiktigt, strukturerat och hållbart bostadssocialt ansvar i Östersund.

Ett tryggare Östersund är en del i vårt samhällsansvar

Arbetet med Effektiv samordning för trygghet (EST) tillsammans med kommunen, polisen, fastighetsägare och andra aktörer har löpt på under 2025. Utöver det dagliga arbetet under året har vi både tagit del av samt bidragit till strategiska analyser och planering av det brottsförebyggande arbetet i kommunen.

Östersunds kommun har under året tagit fram en övergripande lägesbild över brottslighet och upplevd otrygghet hos Östersunds medborgare. I den rapporten har vi bidragit med hyresgästundersökningar, analyser samt statistik avseende interna kostnader kopplade till skadegörelse, otrygghet och annat ordningsstörande beteende inom vårt fastighetsbestånd. Rapporten finns publicerad på kommunens hemsida.

Att arbeta aktivt med de här frågorna i det dagliga arbetet är en självklar del för oss, värdesätts högt av våra hyresgäster och bidrar till ett tryggare Östersund. Ett löpande, systematiskt och förebyggande arbete med brott- och trygghetsfrågor bidrar till ökad upplevd trygghet hos våra hyresgäster och minimerar antalet anmälda brott hos polisen kopplade till offentlig miljö på platser där våra fastigheter är belägna.





**Ett hem blir
starten på
något nytt**

Bostad först, en väg ur hemlöshet

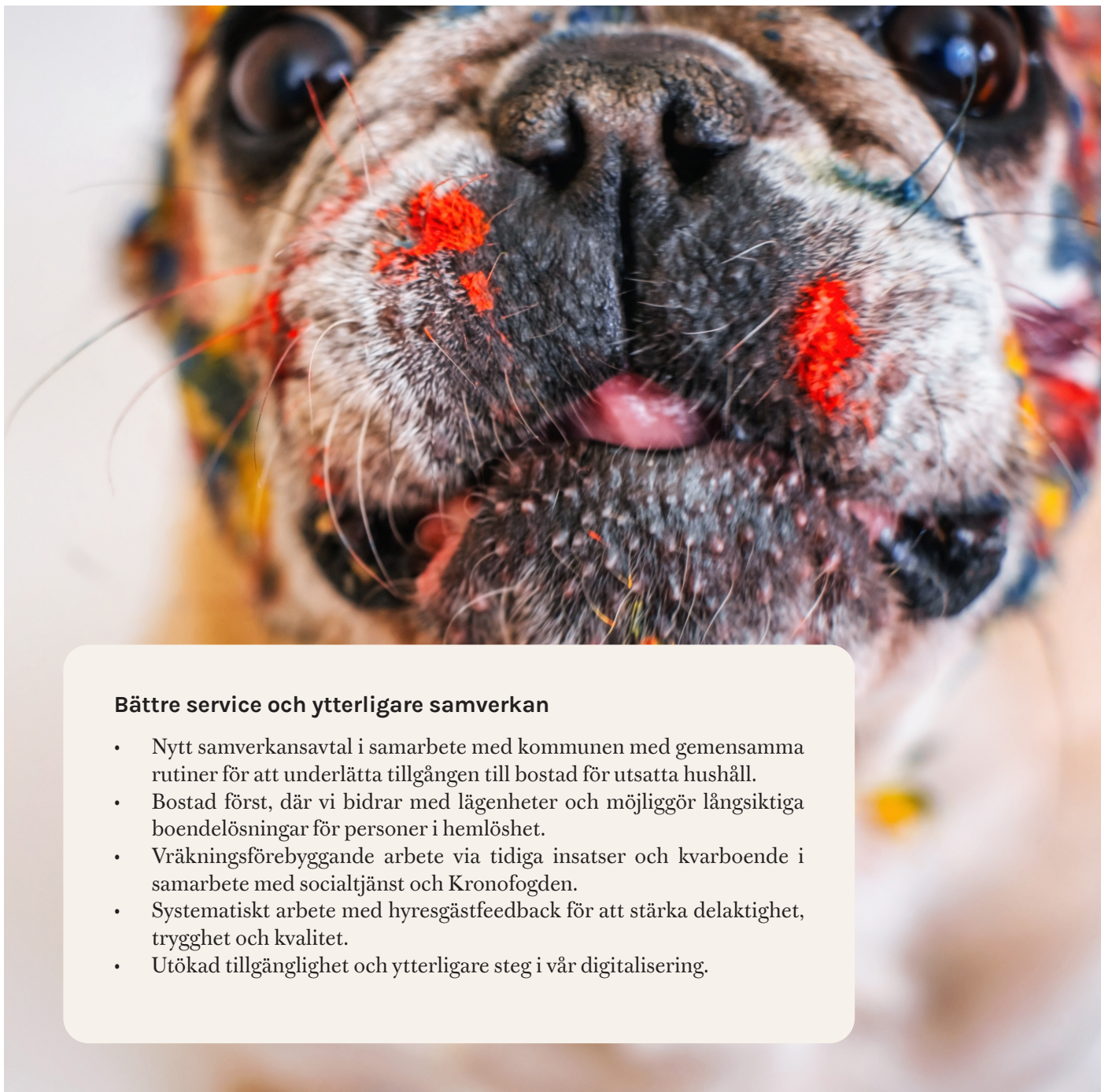
Hemlöshet är ett samhällsproblem som berör oss alla. Även i Östersund finns det människor som saknar ett tryggt hem, fast det kan kännas svårt att tro. Den senaste kartläggningen (december 2023) visar att det i Östersunds kommun finns totalt 277 personer i hemlöshet, varav 14 i akut hemlöshet.

Varje kommun ansvarar för bostadsförsörjningen i sitt område och som kommunalägt bostadsbolag har vi ett extra stort ansvar. Vi har även möjlighet att påverka och förändra. Därför bidrar vi med lägenheter till Bostad först, en internationell evidensbaserad modell där Sveriges Stadsmissioner är en av aktörerna som hjälpt till att anpassa och genomföra den i svensk kontext. Bostad först bygger på att människor i hemlöshet med problem som missbruk och/eller psykisk ohälsa först får en egen bostad och därefter erbjuds individuellt anpassat stöd. Modellen är baserad på en övertygelse om att ett tryggt hem är grunden för förändring.

- Rent praktiskt bidrar vi med lägenheter som blir en del av Bostad först. Östersunds kommun ansvarar för stödinsatserna, medan vi står för bostaden. För oss är det viktigt att ta ett samhällsansvar och vara med och skapa långsiktiga lösningar för människor som lever i hemlöshet, säger Ida Sjödin, handläggare på boendesociala enheten hos oss.

Tillsammans med kommunen arbetar vi även för att få fler fastighetsägare att bidra och ta ansvar för en av våra mest utsatta grupper i samhället.

Vi tror att ett hem kan vara starten på något nytt.



Bättre service och ytterligare samverkan

- Nytt samverkansavtal i samarbete med kommunen med gemensamma rutiner för att underlätta tillgången till bostad för utsatta hushåll.
- Bostad först, där vi bidrar med lägenheter och möjliggör långsiktiga boendelösningar för personer i hemlöshet.
- Vräkningsförebyggande arbete via tidiga insatser och kvarboende i samarbete med socialtjänst och Kronofogden.
- Systematiskt arbete med hyresgästfeedback för att stärka delaktighet, trygghet och kvalitet.
- Utökad tillgänglighet och ytterligare steg i vår digitalisering.

Höjdpunkter under 2025

Satsningar inom fastighetsunderhåll och utveckling

- Byggstart av Tallen, 78 energieffektiva lägenheter i trä.
- Hissbyten på Rådhusgatan 26 och Borgmästarlotten.
- Modernisering av hissar på Slätterängen Nekvägen och Skylvägen.
- Installation av Iloq och passersystem på ett flertal fastigheter.
- Tvättstugerenovering på Borgmästarlotten och Fornborgen.
- Badrumsrenovering i kvarteret Ardenneren.
- Makeover på återvinningsrummen på Solliden/Lövberga, Valhall, Slånbäret, Skifteslaget
- Omdränering på Skifteslaget.
- Installation av kombiladdare (en kombinerad elbilsladdare och motorvärmare) med effektiv styrning på flertalet områden.



Hållbar ekonomi ger oss utvecklingsmöjligheter

Trots osäkerheter i omvärlden har vi levererat ett stabilt resultat för 2025. Det visar styrkan i vår förvaltning och skapar en stabil grund för fortsatt utveckling framåt.

Det ekonomiska omvärldsläget präglas fortfarande av osäkerhet, där räntenivåer, inflation och kostnadsutveckling påverkar fastighetssektorns förutsättningar. Samtidigt förändras marknaden i takt med nya krav, investeringsbehov och varierande efterfrågan. För fastighetsförvaltande bolag innebär detta att både risker och möjligheter uppstår och att långsiktig förvaltning, stabil ekonomi och anpassningsförmåga blir allt viktigare.

2025 är ett år med framdrift

Vi har under detta år fortsatt att utvecklas och ta flera viktiga steg framåt. Under året genomförde vi både investeringar och förändringar i fastighetsbeståndet. Detta bland annat genom nyproduktionen Tallen, renoveringsprojektet Hjorten samt förvärvet av fastigheten Humlan 8. Samtidigt har vi avyttrat vissa tillgångar, vilket bidrog till en mer fokuserad fastighetsportfölj.

Det ekonomiska utfallet blev stabilt och låg i stort sett i linje med planen. Nettoomsättningen ökade och flera kostnadsposter utvecklades positivt. Vissa kostnader, till exempel felavhjälpande underhåll och lägenhetsunderhåll, ökade dock under året. Vakansgraden för uthyrningsbara bostäder låg fortsatt på en låg nivå, och studentvakanserna minskade.

Under året genomfördes omfattande underhåll och investeringar motsvarande totalt cirka 206 miljoner kronor, vilket är mer än kassaflödet från den löpande verksamheten. Detta är enligt vår plan eftersom vi har en utmaning med eftersatt underhåll att hantera. Samtidigt har vi en fortsatt stark finansiell ställning med god likviditet. Vi har under 2025 lyckats parera förändringar i omvärlden samtidigt som utvecklingen av fastighetsbeståndet och den ekonomiska styrningen fortsatt framåt.

Strategisk planering för underhåll

Vi har fortsatt vårt arbete med att utveckla vår ekonomiska styrning på ett mer strategiskt plan. Som en del i detta arbete har vi valt att utveckla vår plan för fastighetsutveckling. Vi har med hjälp av den genom åren renoverat kvarteret Monopolet och Hjorten men även Häradskrivaren kommer att omfattas. Syftet var att dessa projekt skulle generera ett ökat kassaflöde för att finansiera kommande underhållsåtgärder, vilket också har skett. Det har dock visat sig vara alltför kostnadskrävande att genomföra planen i sin helhet, dels på grund av ett kraftigt ökande byggkostnadsindex, dels eftersom kostnader för att evakuera våra hyresgäster i samband med renovering blir alltför omfattande.

Lokala fastighetsteam ger mer värde för varje investerad krona

För att bättre kunna bemöta kostnadsutvecklingen och ta hänsyn till varje fastighets specifika behov kommer våra handlingsplaner som de lokala fastighetsteam tagit fram vara viktiga. Under de senaste åren har behovet av att bryta ned bolagets driftnetto på fastighetsnivå blivit tydligt. Vi har ett blandat bestånd av fastigheter med olika förutsättningar som vi behöver ta hänsyn till. Därför har vi under 2025 fortsatt vårt arbete med lokala fastighetsteam som analyserar enskilda fastigheter och dess förutsättningar, exempelvis ekonomi, mediaförbrukningar, kundnöjdhet, trygghet och teknisk status för att bättre kunna bedöma hur förvaltningen kan bli ännu bättre och bidra mer till helheten. De lokala fastighetsteam har under 2025 påbörjat analyser av fastighetsbeståndet och beräknas ha analyserat samtliga fastigheter under maj 2026. Detta kommer bli en utgångspunkt för kommande års underhållsplanering där vi räknar med bättre resursutnyttjande och mer värde för varje investerad krona.

Lika lägenheter ska ha lika hyra

Under tidigare år har vi sett över vår kostnadsmassa, stort som smått, för att maximera vårt ekonomiska resultat. Detta arbete har lett till ett bättre resultat och kontroll över kostnadsutvecklingen. Det har blivit tydligt att vi måste arbeta mer med våra hyresintäkter eftersom vi i vissa fall har hyror som är påtagligt lägre än jämförbara lägenheter i samma

geografiska område. Vår hyresstrateg har inlett en bruksvärdesprövning på två av våra fastigheter där vi har hyresnivåer som ligger cirka 20 procent lägre än jämförbara objekt. Vi har identifierat ytterligare fastigheter med relativt låga hyresnivåer där vi behöver arbeta på samma sätt. Vi ser samtidigt över vår besiktningssprocess som ett led i att nå rätt nivå på hyrorna. Ett exempel på det är att vi kommer att börja med förbesiktning av lägenheten. Detta för att i tidigt skede kunna bedöma om standarden motsvarar hyresnivån och då snabbare kunna agera.

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.

Våra ekonomiska mål

I ägardirektivet finns ekonomiska nyckeltal som ska redovisas. För tre av dem finns det angivna mål, det fjärde ska upplysas om och ställas i relation till snittet för Allmännyttans medlemsbolag. Målen ska mätas under en rullande period på 48 månader. Under 2025 har vi uppfyllt samtliga ekonomiska mål både för det enskilda året och för perioden om 48 månader.

Genom en stabil ekonomi, långsiktigt fastighetsägan- de och ett tydligt hållbarhetsfokus bidrar vi till ett attraktivt och växande Östersund.

Ekonomiskt mål	2025	48 mån	Krav*	Jämförelse**
Överskottsgrad	37 %	37 %	36 %	37 %
Soliditet	61 %	61 %	40%	29 %
Avkastning på totalt kapital	2,10%	4,40%	2,00%	3,20%
Direktavkastning	3,4%			3,6%

*Krav enligt ägardirektivet

**Jämförelse enligt Allmännyttans rapport för 2024

Grön finansiering ger oss goda lånevillkor

Vi 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.



**Vi finns
mitt i
vardagen**

AktivBo

I tvättstugan, i lägenheten, mitt i vardagen, formas många av de viktigaste insikterna. Här möter vi våra hyresgäster och fångar upp det som verkligen betyder något och det är också här många av våra förbättringar börjar.

Under 2025 har vi stärkt vårt hyresgästfokus genom löpande hyresgästundersökning tillsammans med AktivBo. Med en svarsfrekvens på 66 procent och vårt bästa Net Promoter Score hittills ser vi att engagemanget ökar och att fler vill vara med och påverka sitt boende.

Hyresgästerna lyfter särskilt fram det personliga bemötandet, tryggheten i områdena och hur smidigt felanmälningar hanteras. Allra högst betyg får bemötandet från våra fastighetstekniker, som når hela 94 procent. Samtidigt ser vi tydliga förbättringsområden. Inför 2026 fokuserar vi på rent och snyggt i tvättstugor och trapphus samt förbättrad och mer tillgänglig information.

Arbetet har redan börjat och i våra tvättstugor byter vi successivt ut städutrustning, ser över skyltning för att göra det enklare att göra rätt. Små förbättringar som märks i vardagen.

– Det är ofta i de små sakerna som helheten avgörs. När vi lyssnar på hyresgästerna kan vi också göra rätt saker på riktigt, säger Sebastian Starkman, en av våra förvaltare.

Resultaten från undersökningen används i hela organisationen och omsätts i konkreta åtgärder i det dagliga arbetet. Genom att lyssna, agera och följa upp utvecklar vi både vår service och våra bostäder. Det är så vi skapar trygga, trivsamma hem, idag och över tid. Utan hyresgäster inget Östersundshem.

Vi bygger framtidens arbetsplats

Medarbetarna är vår viktigaste resurs och en förutsättning för att vi ska kunna leverera långsiktigt värde till våra hyresgäster och ägare. För oss är det därför centralt att vara en attraktiv arbetsplats där människor trivs, utvecklas och vill stanna.

Vi har sedan länge arbetat proaktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare med stark kompetensutveckling, interna samarbetsprojekt och ett stabilt förmånspaket där arbetsglädje och gemenskap ska präglade våra dagar. Vi erbjuder våra medarbetare friskvårdssatsningar och arbetar mot en vardag där våra medarbetare kan känna en balans mellan vardag och fritid. Vi är övertygade om att när det funkar på båda planen, mår man och presterar som bäst.

Under 2025 har vi också valt att stärka vårt risk- och säkerhetsarbete. Hela personalgruppen har gått en uppdaterat HLR- och första hjälpenutbildning och vi har investerat i ett nytt digitalt system för risk- och olycksfallshantering för att skapa en bättre struktur i vårt systematiska arbetsmiljöarbete.

Projekt Sambo stärker intern arbetsmiljö och långsiktig hållbarhet

Under flera år har vi haft vår verksamhet uppdelad på två kontor. Detta har förutom ett fysiskt avstånd

också inneburit dubbla funktioner, längre beslutsvägar och begränsade möjligheter till spontant samarbete över organisatoriska gränser. Vi har under 2025 tagit ett strategiskt kliv genom Projekt Sambo, en satsning på att samla verksamheten i en gemensam arbetsplats i våra lokaler på Rådhusgatan.

Samlokaliseringen är mer än en fysisk förändring. Den är en investering i vår kultur, våra arbetssätt och vår förmåga att möta framtidens krav på ett modernt och hållbart bostadsbolag. Genom att samla kompetens, funktioner och stödprocesser stärker vi vår gemensamma riktning och vår kapacitet att leverera värde till våra hyresgäster.

Arbetet har präglats av dialog och delaktighet, där frågor om arbetsmiljö, logistik, tillgänglighet och funktionalitet har utretts och utvecklats för att möta både verksamhetens och medarbetarnas behov. Under försommaren 2026 planeras arbetet vara klart och vi ska bli sambos på riktigt.



Hållbarhet i siffror

Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

	2025		2024		2023	
Företaget har en inköpspolicy 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 upphandling	● Nej		● Nej		● Nej	
Företaget värderar LCC kostnader i upphandling och projekt	● Ja		● Ja		● Ja	
Uppförandekod för entreprenörer	● Ja		● Ja		● 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%	40%	60%
Jämställdhet ledande positioner ledningsgrupp	67%	33%	67%	33%	67%	33%

God arbetsmiljö

	2025		2024		2023	
Anställningsform, antal	Tillsvidare: 55		Tillsvidare: 58		Tillsvidare: 54	
	Visstid: 3		Visstid: 3		Visstid: 1	
	Inhyrd: 0		Inhyrd: 2		Inhyrd: 2	
	män	kvinnor	män	kvinnor	män	kvinnor
Ålder 18-29 år	0	1	0	3	2	1
Ålder 30-54 år	19	16	20	18	20	16
Ålder 55-64 år	13	7	13	6	11	5
Ålder över 65 år	2	0	3	0	2	0
Totalt	34	24	36	27	35	22
Fördelning snittlön (exkl. vd)	män	kvinnor	män	kvinnor	män	kvinnor
Tjänstemän	45 263	42 825	42 295	40 317	43 307	39 816
Arbetare	33 733	29 800	32 579	29 300	31 560	-
Sjukfrånvaro korttids, procent	2,51%		1,94%		2,33%	
Sjukfrånvaro långtids, procent	3,71%		4,95%		2,41%	
Utbildningskostnader per anställd, kronor	16 853		25 608		22 691	
Friskvårdsinsatser kostnad totalt, kronor	157 980		151 026		161 391	
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser	● Ja		● Ja		● Ja	
Företaget har en arbetsmiljöpolicy- och/eller hälsofrämjande policy	● Ja		● Ja		● Ja	
Personalomsättning, antal börjat/ Slutat	3 4		10 4		3 6	
Arbetsmiljöundersökning utförd	● Ja		● Ja		● Ja	

Miljöansvar			
	2025	2024	2023
Energiprestanda (kWh/m ² Atemp)	122	122	128
Energieffektivisering sedan 2007	-31%	-31%	-28%
Köpt fjärrvärme (MWh)	31 245	31 438	32 296
Köpt el (MWh)	4 993	5 000	5 276
Egen producerad förnybar energi (MWh)	1 586	1 562	1 639
Andel egen producerad förnyelsebar energi av totalt elbehov	32%	30%	26%
Företagets klimatutsläpp (ton, local based)	680	866	679
- varav el	294	462	484
- varav fjärrvärme	382	395	272
- varav firmabilar	4,3	8,7	6,8
Andel fossilfritt (locad based)	98,30%	97,85%	98,20%
Koldioxid nybyggnation kg CO ₂ e/m ² BTA	201	ingen uppgift	ingen uppgift
Andel el i drivmedel	68%	59%	58%
Medelutsläpp koldioxidekvivalenter-företagsbilar g/km	7,4	18	18,3
Koldioxid från tjänsteresor, ton (blandat local och market)	1,9	1,4	6,2
Vattenanvändning, m ³ /lägenhet	76	77	77
Hushållens restavfall kg/hushåll per vecka	3,13	ingen uppgift	ingen uppgift
Aktiviteter för att främja hållbara beteenden hos hyresgäster	● Ja	● Ja	● Ja
Socialt ansvar			
	2025	2024	2023
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	80,2%**	4,1*	4,16*
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet)	957 600	596 922	575 000
Finns åtgärdsplaner för att öka företagets nöjdhet	● Ja	● Ja	● Ja
Bostadskö, antal	44 400	36 133	25 020
Studentbostäder, antal	610	608	650
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	23	16	28
Andel förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur av totalt förmedlade lägenheter i procent	2,48%	3,88%	2,00%
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl, antal	7	10	4
Avhysningar på grund av störningar och avtalsbrott, antal	6	8	7
Vakansgrad exklusive studentboende/spärrade lägenheter, procent	0,50%	0,80%	Ingen uppgift
Hyresnivå med presumtionshyra, kr/kvm/år	1 930	1 858	1 810
Hyresnivå utan presumtionshyra, kr/kvm/år	1 174	1 091	1 027
Hyresutveckling, procent	Generell 4,86% Presumtion 3,9%	Generell 5,4% Presumtion 4,5%	Generell 4,15% Presumtion 2,6%
Sponsring, kronor	516 553	510 000	383 946
NPS (Net Promotor Score)	-1	-11	-8
Ekonomiskt ansvar			
	2025	2024	2023
Årliga investeringar, tkr	42 217	14 081	1 412
Planerade underhållskostnader, tkr	163 334	220 738	127 265
Planerat underhåll, kronor/kvm	722	978	563
Driftkostnad kronor/kvm/år	692	662	645
Tillförda bostäder	2	12	2
Investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv, tkr	37 206	0	0
Investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv del av omsättning, procent	12%	0	0
Avyttringar, antal bostäder	3	41	6
Fastighetsförvärv, antal bostäder	5	0	0

* Mätningen är gjord på en femgradig skala.

** Nytt mätverktyg från 2025 där vi mäter procentutellt.

Finansiell rapportering

Sidorna 26-45 granskas av revisionsbyrån
Azets Revision & Rådgivning AB



Förvalningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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:

	2025	2024
Bostäder	3593	3589
Lokaler	98	99
Garage	995	996
P-plats och carport	1753	1754

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 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 2025.

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 arbets-tagarrepresentant Unionen

Styrelsen har varit oförändrad under verksamhetsåret 2025.

Årsstämma 2025

Ordinarie årsstämma ägde rum den 19 maj 2025 där samtliga aktier var representerade. Ägarbolaget Östersunds Rådhus AB representerades av Niklas Daoson. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2024, beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2024 års förvaltning samt antog ägardirektiven. Besluten hade föregåtts av beslut i kommunfullmäktige.

Ledning

Under räkenskapsåret har Kenneth Karlsson varit utsedd vd.

Intresseorganisationer

Östersundshem AB är ansluten till arbetsgivarorganisationen Fastigo, branschorganisationen Sveriges Allmännyttan, 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 58 (61) anställda, 25 (25) kvinnor och 33 (36) män. Av dessa var 56 (58) personer tillsvidareanställda, 24 (23) kvinnor och 32 (35) män.

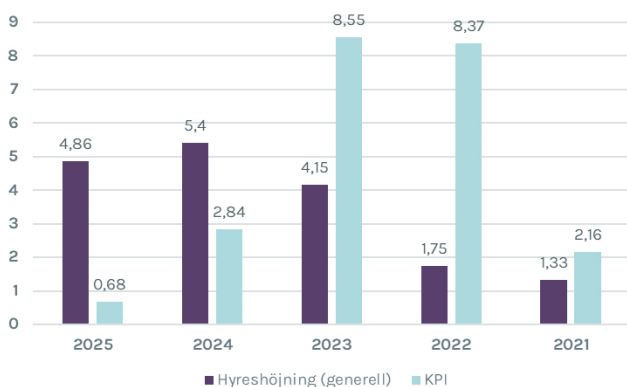
Bolaget har tecknat kollektivavtal med Unionen och Fastighetsanställdas förbund.

Hyror

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.

Hyresförhandling för 2026 resulterade i en generell hyreshöjning om 3,35 procent. Lägenheter som avvek från den generella är lägenheter där hushållsel ingår (3,95 procent). Höjningen är gällande från och med den 1 januari 2026. Utöver hyran justeras även vissa avgifter för självdoserande tvättmaskiner samt avgifter kopplat till IMD-mätning.

Hyreshöjning jämfört med KPI (%)



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fortsatt utmanande omvärld

Omvärldssituationen för bolaget är fortsatt utmanande. Effekterna av de senaste årens inflation kvarstår och har medfört varaktigt högre kostnader för drift, underhåll och entreprenader, särskilt inom energi och tekniska tjänster. Kostnadsökningarna påverkar bolagets kalkyler negativt och begränsar utrymmet för både investeringar och planerat underhåll. Samtidigt har hyresintäkterna inte utvecklats i motsvarande takt, vilket medför svårigheter att fullt ut kompensera för den ökade kostnadsnivån. Sammantaget innebär detta ett ansträngt ekonomiskt läge där fortsatt kostnadskontroll och noggranna

prioriteringar behöver göras för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning.

Pulsade hyresgästundersökningar

Under året har bolaget investerat i ett nytt undersökningsverktyg för att löpande mäta och följa upp nöjdheten bland våra hyresgäster. Genom verktyget kan vi kontinuerligt följa utvecklingen av både service- och produktindex samt analysera vårt NPS-värde (Net Promoter Score). Under 2025 har vi fokuserat på att samla in enkätsvar för att skapa ett stabilt faktaunderlag inför 2026, där vi avser att arbeta mer aktivt med resultaten och implementera åtgärder baserat på de enkätsvar som inkommit. Det nya verktyget AktivBo ger oss möjligheten att snabbt identifiera förbättringsområden och stärka dialogen med våra hyresgäster, vilket på sikt bidrar till högre kundnöjdhet och ett mer behovsanpassat erbjudande

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Under året har bolaget avyttrat de tre sista andelarna i bostadsrättsföreningen Körfältets centrum, avyttringen av andelarna är en del av bolagets strategi att renodla verksamheten. Bolaget har även genomfört en fastighetstransaktion där samtliga pantbrev som fanns inom beståndet avyttrats.

Bolaget har under året förvärvat fastigheten Humlan 8 med fem lägenheter från Jämtkraft AB, där bolaget har för avsikt att få till stånd en ändring av detaljplan för att medge en byggrätt för ett större flerbostadshus i centrala Östersund.

Tvist med lokalhyresgäst

Bolaget har en tvist med en lokalhyresgäst som i dagsläget reservationsvis är hänskjuten till hyresnämnd för medling till följd av att vi sagt upp hyresavtalet för avflytt. Hyresgästen gör gällande att uppsägningen inte uppfyller de formkrav som följer av 12 kap. Jordabalken och vidare att uppsägningen inte grundats på något sakligt skäl. Hyresgästen kan inte godta att flytta utan ersättning där utgångspunkten är att hyresgästen vid förlängningsvägran har rätt till ersättning motsvarande minst en årshyra. Båda parter är öppna för dialog i frågan och diskussioner pågår.

Underhålls- och investeringsverksamheten

Årets underhåll, både invändigt och utvändigt, har totalt uppgått till 163 mnkr (221 mnkr) vilket motsvarar 720 kronor (980 kronor) per kvadratmeter.

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

- Totalrenovering av ett antal lägenheter på Verkstaden 3.
- Hissar i olika delar av beståndet har modernise-

rats eller bytts ut.

- Konvertering av motorvärmare till kombiladdare på flertalet bostadsområden för att möjliggöra elbilsladdning.
- Omfattande renovering av ett antal tvättstugor
- Färdigställande av samtliga lägenhetsrenoveringar inom kvarteret Hjorten 3
- Projektering för Häradsarkivaren 7 avslutades under året, entreprenaden beräknas påbörjas i februari 2026.
- Förtätning med två studentlägenheter på Logen 7.

Det tidigare arbetssättet enligt den fastställda fastighetsutvecklingsplanen från 2020 har under året avvecklats och framgent kommer bolaget arbeta mer anpassat fastighet för fastighet. Det nya konceptet går under benämningen lokala fastighetsteam. I teamen har interna kompetenser samlats för att kartlägga respektive fastighets behov för att kunna bemöta dessa mer effektivt.

I februari beslutade styrelsen att starta ett nyproduktionsprojekt på Tallåsen. Kvarteret, som fått namnet Tallen, består av fyra huskroppar med totalt 78 lägenheter. Under 2025 färdigställdes markarbeten, gjutning av plattor samt takkonstruktion. Under 2026 kommer huskropparna att produceras modulvis i fabrik för att därefter färdigställas på plats. Planerad inflyttning beräknas ske i december 2026.

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 2025 har arbetet för att uppnå dessa målsättningar fortgått. Östersundshem blev 2016, som första allmännytta i Sverige, fossilfria sett till den egna verksamheten. Även målsättningen om energieffektivisering är uppnådd sedan 2024. Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet var 120 kilowattimmar per kvadratmeter, 34 procent lägre än startåret 2007.

Energieffektivisering är ett 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 fjärrvärmens håller en mycket hög miljöprestanda. Vi installerar solceller i vår nyproduktion samt på en del av det äldre beståndet. Installerad effekt är 371 kW, vilken är oförändrat sedan 2023. Östersundshem äger också andelar motsvarande 15 000 kW effekt i Östersunds solcellspark. Under året har våra andelar i parken producerat cirka 1 280 MWh.

Våra hyresgäster och deras beteenden är en central del i arbetet mot målsättningen om ett Fossilfritt 2030. Genom att informera, skapa engagemang och erbjuda bättre förutsättningar för en hållbar livsstil kan vi påverka och underlätta klimatsmarta val i vardagen.

Under året har bolaget därför haft ett särskilt fokus på åtgärder som underlättar omställningen. Bland annat har vi fortsatt att bygga ut infrastrukturen för elbilsladdning, där antalet laddplatser nu uppgår till 870 stycken, motsvarande cirka 50 procent av våra utomhusparkeringsplatser.

I samarbete med kommunen har vi även arbetat för att öka användningen av våra tre elbilspooler, samt genomfört både förbättringar och informationsinsatser i återvinningsrummen i våra bostadsområden för att stödja ett mer hållbart avfallshanteringsarbete.

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 2025 medgivit en limit på borgen med 709 mnkr. Limiten minskar årligen med 14,5 mnkr. På bokslutsdagen nyttjas inte någon del av denna limit.

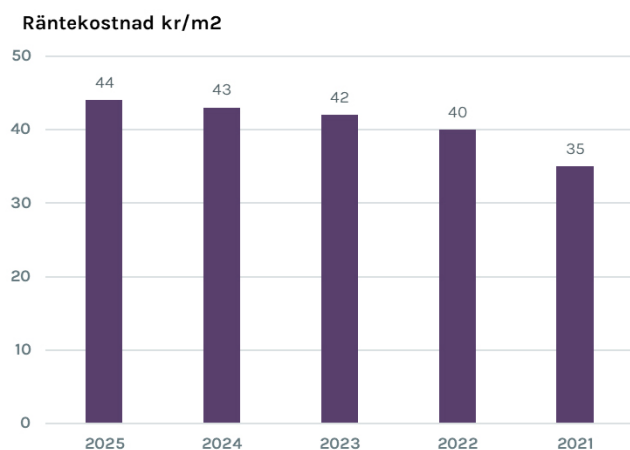
Bolagets hela låneportfölj om 800 mnkr är helt refinansierad i Östersunds kommuns gröna obligationsprogram. Östersundshem var ett av de första fastighetsbolagen i Sverige med helt grön långfristig finansiering. Låneportföljen är fördelad på fyra lån med varierande slutförfallodagar.

Belåningsgrad på fastigheternas
marknadsvärde

22,0 %

Belåningsgrad på fastigheternas bokförda värde 39,2 %

Genomsnittsräntan uppgår till 1,23 procent per bokslutsdagen. Genomsnittlig kapital- och räntebindning uppgår till 3,56 år. Bruttorentekostnaden för 2025 för Östersundshem AB är 10,0 mnkr. Inga låneräntor har aktiverats i projektverksamheten under 2025.



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 2026

Bolagets resultat för 2026 beräknas bli cirka 38 mnkr före bokslutsdispositioner och skatt.

Känslighetsanalys

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

Analysen visar att såväl finansieringskostnader som

hyresintäkter är avgörande faktorer för bolagets resultat. En effektiv kostnadskontroll, stabil uthyrningsgrad och en aktiv hantering av ränterisken är centrala för att begränsa resultatvariationer och stärka den långsiktiga finansiella stabiliteten.

Fastighetsvärdering

Bolaget beslutade om fastighetsvärderingspolicy under hösten 2018. Redaktionella ändringar har gjorts i policyn under 2025. Fastighetsvärderingen utgör underlag för den årliga nedskrivningsprövningen. Värderingen är underlag för bedömning om nedskrivningsbehov, eller om återföring av tidigare nedskrivningar föreligger.

Marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd uppgår till 3 630 mnkr (3 259 mnkr), varav bostadsfastigheter utgör 3 562 mnkr (3 191 mnkr). Marknadsvärdet har ökat med cirka 370 mnkr vilket främst är en följd av renoveringen av kvarteret Hjorten och generellt förbättrade driftsnetton för hela fastighetsbeståndet.

Nedskrivningsprövning

Marknaden för försäljning av bostadsfastigheter är fortfarande avvaktande, avkastningskraven har inte gått ned trots sänkning av styrräntan. Under 2023 utgick fastighetsvärdering från högre avkastningskrav jämfört med åren innan, under 2024-2025 har nivåerna dock stabiliserat sig. I årets värdering har det inte identifierats något nedskrivningsbehov för det äldre beståndet, detta då fastigheternas driftnetton överlag haft en positiv utveckling och att avkastningskraven i stort sett är oförändrade.

I slutet av 2024 beslutade bolaget att påbörja nyproduktion av den tredje och sista etappen på Tallåsen. Nedskrivningsprövningen resulterade i en nedskrivning om ca 23 mnkr, detta på grund av avkastningskrav som stabiliserat sig på en högre nivå jämfört med tidigare år samt höga byggkostnader. Det har dock identifierats möjlighet att återföra nedskrivningar för de tidigare etapperna inom samma kvarter. För bolagets bestånd av Attefallshus beslutade styrelsen att återföra tidigare nedskrivningar om totalt 3 mnkr. Totalt sett resulterade årets nedskrivningsprövning i en återföring om ca 0,9 mnkr, vilket är nettot av både nedskrivningar och reverseringar.

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 an-

svarsfördelning 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 2025

Under 2025 har styrelsen haft sju styrelsemöten. Styrelsen har under 2025 bland annat beslutat om affärsplanen för kommande år, ROT-renoveringar, igångsättningstillstånd för nyproduktion och ombyggnation av bolagets huvudkontor för att kunna sametablera personalstyrkan. Vidare har hela styrelsen gemensamt åkt till Malmö, där tid avsattes för ett tvådagarsmöte som kombinerades med ett studiebesök hos allmännyttan Eslövs Bostads AB. Den löpande verksamhetsuppföljningen under året har fokuserats främst kring omvärldsbevakning, ekonomisk rapportering, utyrningsläget, uppföljning av större projekt, vakanser, bolagets finanser, hälsotal samt skatter och avgifter. Vidare har tid avsatts där ledamöterna ges möjlighet till 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 2025 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 2025. Ägardirektivet innehåller både verksamhetsuppdrag och ekonomiska uppdrag för verksamhetsåret för 2025. 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:

- bedrivs 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 37 %, krav 36 %, snitt Sveriges Allmännytta (2024) 37 %

Soliditet Uppfyllt, utfall 61 %, krav 40 %, snitt Sveriges Allmännytta (2024) 29 %

Avkastning på totalt kapital Uppfyllt, utfall 4,4 %, krav 2 %, snitt Sveriges Allmännytta (2024) 3,2 %

Direktavkastning (informationsvis) 3,4 % jmf Sveriges Allmännytta (2024) 3,6 %

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. Under 2025 har bolaget ingått i ett samverkansavtal med Östersund kommun.

En mer detaljerad beskrivning över måluppfyllelsen återfinns i Östersundshems bolagsstyrningsrapport.

Flerårsöversikt (mnkr)

	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	300,6	282,9	272,7	275,6	278,0
Resultat efter finansiella poster	43,3	50,2	33,8	261,1	30,2
Rörelsemarginal (%)	13	14	9	43	13
Räntabilitet på eget kapital (%)	2,8	3,3	2,5	19,1	2,4
Balansomslutning	2 529,7	2 479,8	2 416,4	2 374,3	2 133,1
Soliditet (%)	60,7	60,6	62,1	62,2	58,7
Medelantal anställda	53	52	49	52	52

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 406 455 999
årets vinst	34 048 152
	<hr/>
	1 440 504 151

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 440 504 151
	<hr/>
	1 440 504 151

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



Resultaträkning

Belopp, tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	2		
Hysesintäkter	3, 4	300 581	282 874
Aktiverat arbete för egen räkning	3	407	3 497
Övriga förvaltningsintäkter	5	15 159	16 842
Summa nettoomsättning		319 147	303 214
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader	6, 7, 8	-157 006	-149 811
Underhållskostnader		-35 191	-30 419
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-6 276	-6 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-66 944	-64 167
Återföringar/Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	871	3 000
Övriga rörelsekostnader	11	-1 296	-2 108
Summa fastighetskostnader		-265 842	-249 628
Bruttoresultat		53 305	53 586
Central administration	6, 12	-11 236	-10 470
Rörelseresultat		42 069	43 116
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 196	2 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	10 015	14 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-10 023	-9 757
Summa finansiella poster		1 188	7 126
Resultat efter finansiella poster		43 257	50 242
Bokslutsdispositioner	15	1 500	1 690
Resultat före skatt		44 757	51 932
Skatt på årets resultat	16	-10 709	-49 054
Årets resultat		34 048	2 878

Balansräkning

Belopp, tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	17	494	745
		494	745
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	2 040 301	1 931 222
Maskiner och inventarier	19	2 964	4 105
Pågående anläggningar avseende materiella anläggningstillgångar ²⁰		102 170	105 634
		2 145 436	2 040 962
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	21, 22	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	8 542	9 303
Uppskjuten skattefordran	24	0	343
		8 592	9 696
Summa anläggningstillgångar		2 154 521	2 051 403
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		1 379	1 244
Fordringar hos Östersunds kommun		66 525	69 631
Aktuella skattefordringar		535	714
Övriga fordringar		2 056	3 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	10 757	11 703
		81 252	86 443
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		293 000	316 000
		293 000	316 000
Kassa och bank		939	25 916
Summa omsättningstillgångar		375 191	428 359
SUMMA TILLGÅNGAR		2 529 712	2 479 762

Belopp, tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	26, 27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		60 000	60 000
Reservfond		12 000	12 000
		72 000	72 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 406 456	1 403 578
Årets resultat		34 048	2 878
		1 440 504	1 406 456
Summa eget kapital		1 512 504	1 478 456
Obeskattade reserver		28 500	30 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	99 968	89 584
Summa avsättningar		99 968	89 584
Långfristiga skulder			
Skulder till Östersunds Kommun	28, 29	800 000	800 000
Summa långfristiga skulder		800 000	800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 570	31 966
Skulder till koncernföretag		8 545	8 203
Övriga skulder		2 555	2 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	36 070	39 308
Summa kortfristiga skulder		88 740	81 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 529 712	2 479 762

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp, tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
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
Ingående eget kapital 2025-01-01	60 000	12 000	1 403 578	2 878	1 478 456
Föregående årets resultat			2 878	-2 878	0
Årets resultat				34 048	34 048
Utgående eget kapital 2025-12-31	60 000	12 000	1 406 456	34 048	1 512 504

Kassaflödesanalys

Belopp, tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	31	43 257	50 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	62 375	62 262
Betald skatt		197	-509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		105 829	111 995
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 012	69 504
Förändring av kortfristiga skulder		7 018	8 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten		117 859	189 851
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-171 300	-203 710
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 509	2 632
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 057 000	-866 601
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 081 955	838 401
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-142 836	-229 278
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		25 916	65 343
Likvida medel vid årets slut	33	939	25 916

Tilläggningsupplysningar

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. Hyresintäkter redovisas i den period som hyran avser. Intäkter från tomt- och fastighetsförsäljningar resultatredovisas på kontraktetsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Aktiverat arbete för egen räkning

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

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 värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

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

Komponentindelning

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

underhåll redovisas som kostnader.

Byggnad	År
Stomme & Grund	0-100
Tak	20-40
Fasad	30-100
Dörrar & Portar	15-30
Värme & Sanitet	10-45
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 & 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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kortfristiga placeringar

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

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 nettoredo visas 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 anskaffningsvärdet 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 29,5 procent av bolagets totala kostnader. Koncernintern försäljning inom kommunkoncernen har uppgått till 9,3 procent av bolagets totala intäkter.

Not 3 Hyresintäkter

Hyresintäkter brutto	2025	2024
Bostäder	286 608	268 587
Lokaler	12 648	13 011
Övrigt	14 843	14 308
	314 099	295 906

Avgår hyresbortfall

Bostäder	-8 862	-8 720
Lokaler	-1 904	-1 750
Övrigt	-2 752	-2 561
	-13 518	-13 031

Totalt per intäktsgrän

Bostäder	277 746	259 866
Lokaler	10 744	11 261
Övrigt	12 091	11 747
	300 581	282 874

Not 4 Operationell leasing

Summa av framtida minimileasingavgifter per balansdagen avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:

	2025	2024
Inom ett år: bostäder, garage, p-platser	84 182	78 795
Inom ett år: lokaler, övrigt	12 733	11 205
Senare än ett år men inom fem år: lokaler, övrigt	57 182	61 703
Senare än fem år: lokaler, övrigt	18 365	9 674
	172 462	161 377

De operationella leasingavtal som avser ordinarie bostäder har avtal som saknar bindningstid och kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid. Framtida minimileaseavgifter för bostäder motsvarar därför tre månadshyror.

Not 5 Övriga förvaltningsintäkter

	2025	2024
Hysesintäkter kommunikations- och kabel-TV-nät	7 996	7 983
Vinst avyttring anläggningstillgångar	3 216	516
Försäkringsersättningar	88	4 314
Övriga förvaltningsintäkter	3 859	4 029
	15 159	16 842

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2025	2024
Kvinnor	22	19
Män	31	33
	53	52

Löner och andra ersättningar	2025	2024
Styrelse och verkställande direktör	-1 954	-1 904
Övriga anställda	-27 713	-26 010
	-29 667	-27 914

Sociala kostnader	2025	2024
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-448	-441
Pensionskostnader för övriga anställda	-2 298	-2 220
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-11 834	-11 280
	-14 580	-13 941

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-44 247	-41 855
---	----------------	----------------

Verkställande direktören har uppburit en lön år 2025 på 1 379 tkr (1 360 tkr). Vd:s framtida pensionsförmåner regleras enligt ITP-planen. För vd gäller uppsägning från företagets sida, tolv månaders uppsägningstid samt avgångsvederlag om sex månaderslöner. 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	40 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	67 %

Not 7 Leasing, leasetagaren

Östersundshem AB är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende företagsbilar, kontorsmaskiner och kaffemaskiner. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 044 tkr (1 437 tkr).

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

	2025	2024
Inom ett år	-838	-913
Senare än ett år men inom fem år	-472	-520
Senare än fem år		0
	-1 310	-1 433

Not 8 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städ	-29 009	-29 209
Felavhjälpande underhåll	-15 234	-12 150
Taxebundna kostnader	-31 365	-28 497
Uppvärmning	-29 825	-28 672
Lokal administration	-41 878	-40 889
Övriga driftskostnader	-9 695	-10 394
	-157 006	-149 811

Not 9 Specificering avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	-61 062	-58 652
Avskrivningar på byggnadsinventarier	-1 229	-1 229
Avskrivningar på markinventarier	-1 225	-1 137
Avskrivningar på markanläggningar	-1 996	-1 973
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 181	-925
Avskrivningar på licenser	-251	-251
	-66 944	-64 167

Not 10 Specifikation nedskrivningar

	2025	2024
Nedskrivning förvaltningsfastigheter	-23 100	0
Återföring nedskrivning förvaltningsfastigheter	23 971	3 000
	871	3 000

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Förlust vid försäljning/utrangering förvaltningsfastigheter	-1 296	-1 778
Förlust vid försäljning/utrangering maskiner & inventarier	0	-329
	-1 296	-2 108

Not 12 Arvode till revisorer

	2025	2024
KPMG AB		

Revisionsuppdrag	0	-380
Övriga tjänster	0	-31
	0	-411

Azets Revision & Rådgivning AB

Revisionsuppdrag	-391	0
Övriga tjänster	-57	0
	-448	0

Lekmannarevisorer

Revisionsuppdrag	-99	-104
	-99	-104

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	10 007	14 135
Övriga finansiella intäkter	8	12
	10 015	14 147

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till Östersunds kommun	-10 019	-9 739
Övriga räntekostnader	-3	-17
	-10 023	-9 757

Not 15 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Förändring avskrivningar utöver plan	1 500	1 690
	1 500	1 690

Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	18	18
Justering avseende tidigare år	0	18
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-10 727	-49 090
Totalt redovisad skatt	-10 709	-49 054

Avstämning av effektiv skatt

	2025-12-21		2024-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		44 757		51 932
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-9 220	20,6	-10 698
Ej avdragsgilla kostnader		-92		-88
Ej skattepliktiga intäkter		4		19
Justering avseende skatter för föregående år		3 434		18
Erhållet negativt räntenetto		0		-845
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-5 194		-38 135
Övrigt		358		675
Redovisad effektiv skatt	23,9	-10 709	94,5	-49 054

Not 17 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 257	1 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 257	1 257
Ingående avskrivningar	-512	-261
Årets avskrivningar	-251	-251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-763	-512
Utgående redovisat värde	494	745

Not 18 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 798 010	2 644 029
Årets anskaffning	108 770	119 943
Försäljningar/utrangeringar	-5 218	-23 964
Justering anskaffning tidigare år	0	-2 933
Omklassificering från pågående anläggningar	42 713	60 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 944 276	2 798 010
Ingående avskrivningar	-786 356	-741 175
Försäljningar/utrangeringar	4 354	17 799
Årets avskrivningar	-65 512	-62 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-847 513	-786 356
Ingående nedskrivningar	-80 433	-85 730
Försäljningar/utrangeringar	0	2 297
Återförda nedskrivningar	23 971	3 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-56 462	-80 433
Utgående redovisat värde	2 040 301	1 931 222

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	2 040 301	1 931 222
Verkligt värde	3 630 395	3 259 176

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 avkastningskrav mellan 4,70 - 6,80 % har använts beroende på fastighetens läge. Genomsnittligt avkastningskrav för bostäder uppgår till 5,35 %.

Årets anskaffning inkluderar offentliga bidrag om 1915 tkr vilket avser bidrag för trygghetsskapande åtgärder för äldre genom installation av passersystem samt bidrag för laddplatser för elbilar.

Not 19 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 448	13 563

Årets anskaffning	211	2 823
Försäljningar/utrangeringar	-197	-2 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 461	13 448
Ingående avskrivningar	-9 342	-10 939
Försäljningar/utrangeringar	26	2 522
Årets avskrivningar	-1 181	-925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 497	-9 342
Utgående redovisat värde	2 964	4 105

Not 20 Pågående anläggningar avseende materiella anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 449	87 458
Årets anskaffning innan reducering moms rättelse	62 574	83 927
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-42 713	-60 936
Moms rättelse som reducerar årets anskaffning	-224	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 085	110 449
Ingående nedskrivningar	-4 815	-4 815
Årets nedskrivningar	-23 100	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 915	-4 815
Utgående redovisat värde	102 170	105 634

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Not 22 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	4 532	-14	

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 553	9 557
Försäljningar	-12	-4
Återbetalda insatser	-750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 792	9 553
Ingående nedskrivningar	-250	-250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-250	-250
Utgående redovisat värde	8 542	9 303

Innehav i denna post avser andelar i bland annat HBV, Östersund Solpark drift ekonomiska förening samt andelar i bostadsrättsföreningar. Under 2025 beslutade Östersund Solpark drift ekonomisk förening om en nedsättning av insatskapitalet, vilket resulterade i att 750 000 kronor återbetalades till Östersundshem. Försäljning under 2024 och 2025 avser andelar i en bostadsrättsförening där Östersundshem i och med årets försäljningar avyttrat samtliga andelar.

Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-12-31 Temporära skillnader

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	0	-99 968	-99 968
Kapitalförluster i fastighetsfålla	0	0	0
	0	-99 968	-99 968

2024-12-31 Temporära skillnader

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

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-89 584	-10 384	-99 968
Kapitalförluster i fastighetsfålla	343	-343	0
	-89 241	-10 727	-99 968

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 188	0
Upplupna inkomsträntor	1 091	833
Förutbetald mediakostnad	1 640	1 540
Upplupen försäkringsersättning	0	3 521
Upplupen parkeringsintäkt	1 064	1 048
Övriga interimfordringar	3 773	4 761
	10 757	11 703

Not 26 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 406 456
årets vinst	34 048
	1 440 504
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 440 504
	1 440 504

Not 28 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindningstid	Lånebelopp	Snittränta %	Andel av lån %
2028	200 000	1,14	25,00
2029	300 000	1,35	37,50
2030	300 000	1,17	37,50
	800 000	1,23	

Alla lån har upplånats via Östersunds kommuns gröna obligationsprogram.

Not 29 Skulder till kreditgivare

Långgivare	2025-12-31	2024-12-31
Östersunds kommun	800 000	800 000
	800 000	800 000
Kortfristig del av långfristig skuld	0	0

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda hyresintäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 871	3 912
Upplupen kostnad pågående anläggningar	540	5 525
Upplupen kostnad färdigställda anläggningar	344	217
Förutbetalda hyresintäkter	24 100	22 513
Upplupen mediakostnad	4 981	4 438
Upplupen räntekostnad	708	708
Övriga poster	1 525	1 994
	36 070	39 308

Not 31 Räntor och utdelningar

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	9 749	22 728
Erlagd ränta	-10 020	-9 709
	-270	13 019

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	-66 944	-64 167
Nedskrivningar/Reverseringar	871	3 000
Resultat och utrangering från materiella anläggningstillgångar	2 504	-1 591
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	1 194	496
	-62 375	-62 262

Not 33 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	939	25 916
	939	25 916

Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har förändring skett av arbetstagarrepresentantens ersättare i bolagets styrelse. Karin Österberg (Unionen) har ersatts av Anders Rosen (Fastighetsanställdas förbund). Förändringen kommer att registreras hos Bolagsverket under mars månad.

Not 35 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Garantibelopp - Fastigo	514	504
Eventualförpliktelse - Offentliga bidrag	33 958	39 243
	34 473	39 747

Not 36 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter finns i bolaget.

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 2025.

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 2025 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. Risker 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 2025 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Azets Revision & Rådgivning AB

Lars Skoglund

Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

Resultaträkning, mnkr

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	301	283	273	275	278
Övriga intäkter	18	20	17	162	15
Summa nettoomsättning	319	303	290	437	293
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-157	-150	-146	-151	-154
Underhållskostnader	-35	-30	-31	-26	-23
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-6	-6	-6	-6	-6
Summa driftskostnader	-198	-186	-183	-183	-183
Driftsnetto	121	117	107	254	110
Avskrivningar	-67	-64	-62	-62	-63
Återföringar/Nedskrivningar	1	3	-8	7	0
Övriga rörelsekostnader	-1	-2	-1	-1	0
Summa övriga fastighetskostnader	-67	-63	-71	-56	-63
Bruttoresultat	54	54	36	198	46
Central administration	-11	-10	-11	-9	-9
Rörelseresultat	42	43	25	189	38
Finansiella intäkter och kostnader	1	7	8	72	-7
Summa finansiella poster	1	7	8	72	-7
Resultat efter finansiella poster	43	50	33	261	30
Bokslutsdispositioner och skatt	-9	-47	-9	-62	-9
Årets resultat	34	3	24	199	21

Balansräkning, mnkr

	2025	2024	2023	2022	2021
Tillgångar					
Inmateriella anläggningstillgångar	1	1	1	1	0
Materiella anläggningstillgångar	2 145	2 041	1 902	1 879	1 916
Finansiella anläggningstillgångar	9	10	9	122	21
Omsättningstillgångar	375	423	504	372	196
Summa tillgångar	2 530	2 475	2 416	2 374	2 133
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital	72	72	72	72	72
Fritt eget kapital	1 441	1 406	1 403	1 379	1 180
Obeskattade reserver	28	30	32	32	0
Uppskjuten skatt	100	90	40	28	5
Långfristiga skulder	800	800	800	800	800
Kortfristiga skulder	89	77	69	63	76
Summa skulder och eget kapital	2 530	2 475	2 416	2 374	2 133

Fastighetsuppgifter per 31 december

	2025	2024	2023	2022	2021
Antal bostäder	3 593	3 589	3 618	3 623	4 039
Antal lokaler	98	99	104	107	142
Antal bilplatser	2 748	2 750	2 749	2 754	3 138
Summa uthyrningsobjekt	6 439	6 438	6 471	6 484	7 319
Yta bostäder, 1 000 kvm	213	213	213	213	241
Yta lokaler, 1 000 kvm	13	13	13	13	14
Summa yta, 1 000 kvm	226	226	226	226	255

Personal

	2025	2024	2023	2022	2021
Antal tillsvidareanställda	56	58	54	57	54

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022*	2021
Soliditet, %	60,7%	60,7%	62,1%	62,2%	58,7%
Avkastning på eget kapital, %	2,9%	3,4%	2,3%	18,0%	2,4%
Bokfört värde fastigheter, mnkr	2 040	1 931	1 817	1 827	1 870
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	3 630	3 259	2 925	3 121	3 279
Belåningsgrad marknadsvärde, %	22,0%	23,6%	25,1%	24,6%	24,4%
Direktavkastning på marknadsvärde, %	3,3%	3,6%	3,7%	8,1%	3,4%
Direktavkastning på bokfört värde, %	5,9%	6,1%	5,9%	13,9%	5,9%
Driftnetto, kr/kvm	534	517	474	1 121	430
Medelhyra bostäder, kr/kvm	1 174	1 091	1 027	985	955
Medelhyra bostäder - presumtion, kr/kvm	1 930	1 858	1 810	1 762	1 730
Fastighetskostnader, andel av hyresintäkter	66,0%	65,8%	67,0%	66,5%	65,6%
Central administration, andel av hyresintäkter	3,7%	3,7%	3,9%	3,3%	3,1%
Kapitaltjänstkostnader, andel av hyresintäkter	25,6%	26,1%	26,1%	25,6%	25,9%
Överskottsgrad, %	37,1%	37,6%	36,3%	35,5%	35,9%
Avkastning på totalt kapital, %	2,1%	2,4%	1,8%	11,4%	1,8%

* 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 Allmännyttta

Östersundshems styrelse

Östersundshems styrelse, 2025-12-31

Robert Uitto (S) (ordförande)
Therese Dahlgren Ekroth (M)
Stig Andersson Edman (KD)
Terése Gärdin (opolitisk)
Conny Hansson (S)
Gertrud 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 2025.

Förtroendevalda lekmannarevisorer

Per Ericsson (C)
Kjell Svantesson (S)

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-02-27

Östersund den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Robert Uitto
Ordförande

Therese Dahlgren Ekroth

Eva Nässén

Nils Sandqvist

Gertrud Nygren

Conny Hansson

Terése Gärdin

Stig Andersson Edman

Gunilla Nilsson
Arbetstagarrepresentant

Katarina Undrom
Arbetstagarrepresentant

Kenneth Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Azets Revision & Rådgivning AB

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Nr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök					Totalt	BOA yta m ²	Lokal antal	LOA yta m ²	Total yta m ²	Garage varm kall	P- platser	
				1	2	3	4	5&<								
Frösön																
311	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	39	
314	Trädgårdsmästaren 11	Fjällgatan 29	1947	3	6	2			11	620,0	2	92,0	712,0		9	
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	
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																
409	Humlan 8	Kyrkgatan 13-15	1934		1		4		5	494,0			494,0			
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, Biblioteks- gatan 27, Läroverksgränd 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, Stor- gatan 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 Permans gata 26-30, Genvägen 60-62, Biblioteksgatan 31-37	1948	34	95	46	21		196	12 448,6	13	1 171,0	13 619,6	72	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, Konditorivägen 3, Solliden- vägen 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	Krondikesvägen 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	30	44	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	Ardenneren 2	Havrevägen 2-8, 12-28, Vetevägen 7-17, 25-29, 31-75	1991	1	64	48	48	23	184	15 096,3	3	199,7	15 296,0	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]	Kvartermästarvägen 7-111, Löjtnantsvägen 2-186	1979	41	38	54	49		182	13 899,7	4	180,5	14 080,2		140	
Summa bostäder				659	1 149	858	327	38	3 031	195 699,5	94	13 144,0	208 843,5	160	720	1 714
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	47					47	1 396,5			1 396,5		13	
424	ABC Boken 3/Motboken 2	Rådhusgatan 35, Södra Grön- gatan 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	1	76,0	1 653,0	27		
428	Monopolet 1	Prästgatan 63	1967	68	12				80	1 976,0			1 976,0	30	15	
488	Lugnet 10, 12 [Jägargården]	Infanterigatan 19, 23	2016	28					28	686,0			686,0			
Summa studentbostäder				496	64	1	-	1	562	17 135,5	4	212,0	17 347,5	115	-	39
Totalt Östersundshem				1 155	1 213	859	327	39	3 593	212 835,0	98	13 356,0	226 191,0	275	720	1 753

Områdeskarta



Brunflo

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

Frösön

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

Östersund

- 409 Humlan
- 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)

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

Torvalla

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



Tillsammans skapar vi framtiden i Östersund

Vi siktar på att uppfylla ägarens mål för att forma ett mer lönsamt Östersundshem som står rustat för framtiden.

När varje medarbetare trivs, känner sig motiverad och får möjlighet att utvecklas skapar vi tillsammans de bästa förutsättningarna för att lyckas med vårt uppdrag.

Vi är övertygade om att duktiga och engagerade medarbetare gör verklig skillnad som skapar långsiktigt värde för oss och trivsel för våra hyresgäster.

Läs mer om
vårt arbete på
ostersundshem.se

