

Årsredovisning 2015

Östersundshem AB



3	Social hållbarhet och expanderade verksamhet
4	Hållbarhetsarbete
6	Bostäder för alla – ökad bredd och bättre service
8	Fortsatt satsning på underhåll och nyproduktion
10	Förvaltningsberättelse
13	Resultaträkning
14	Balansräkning
16	Kassaflödesanalys
18	Tilläggsupplysningar
29	Revisionsberättelse
30	Fem år i sammandrag
32	Ägardirektiv
34	Styrelse
35	Fastighetsförteckning
36	Kartor – områden och fastigheter



Social hållbarhet och expanderande verksamhet

Under 2015 har Östersundshems verksamhet präglats av den omfattande nyproduktion som inleddes redan 2014. Ett flertal byggprojekt har igångsatts, bland annat på Remonthagen och Stadsdel Norr. Vi kan också konstatera att behovet av nya bostäder är stort – både bland den befintliga och den nya befolkningen i länet.

Våra ägardirektiv ger vid handen att Östersundshem ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden, samt även bidra till kommunens tillväxtplan. Ägardirektiven innebär också att bolaget ska tillhandahålla bostäder för olika boendekategorier – såsom studenter, äldre och flyktingar. Detta är ett direktiv som vi lägger stor vikt vid, och som därmed påverkat många områden i vår verksamhet.

Parallellt med byggandet av bland annat ett trygghetsboende samt ett studentboende på Stadsdel Norr, påbörjades också initiativ för att möjliggöra bostadsrätter i samma område.

Utöver detta pågår en omfattande produktion av Svanenmärkta hyreslägenheter på Remonthagen, där det första huset av fyra påbörjades under 2015. I området uppförs sammanlagt 250 nya bostäder – med olika upplåtelseformer. Allt för att tillgodose de skiftande behoven hos bostadssökande i staden.

Med anledning av den ökande bostadsbristen fattades ett beslut i december 2015 gällande ökad produktionstakt – innebärande upp till 300 nya bostäder per år. En direkt effekt av detta beslut är att vi projekterar för uppförande av ett flertal Innanförskaps-hem, med upp till 100 bostäder för nyanlända.

Året har också bjudit på en omfattande upprustning av huvudkontorets lokaler, vilket kommit både personal och besökare tillgodo. Inför nyinvigningen i maj fattades också beslut om att utöka öppettiderna, samt att tillsätta ett lokalt kontaktcenter. Allt för att kunna ge både bättre och snabbare service till våra hyresgäster. Detta innebär

att vi avsevärt har utökat tillgängligheten, och gjort det lättare för våra hyresgäster att komma i kontakt med oss, vilket också bevisas av statistiken. Här kan vi konstatera att antalet missade samtal har minskat från 25 procent till endast 12 procent.

Flertalet andra, spännande projekt har inletts under 2015 – vi har ingått ett flertal nya, samarbetsavtal som främjar både kultur, idrott och sociala initiativ i länet. Nämnas kan samarbetet med Jamtli, som syftar till att etablera Nationalmuseum Norr i Jämtland.

I ytterligare ett annat projekt har vi startat en verksamhet som kallas Innanförskapsakademin, där nyanlända och ungdomar som står utanför arbetsmarknaden ska tillbjudas möjlighet att få antingen praktik eller fortbildning. Målet är att öka sysselsättningsgraden bland utanförskapsgrupper, samt att bidra till en ökad integration i lokalsamhället. En investering av en ny fordonsflotta, där vi bytt ut samtliga dieslbilar mot elbilar, är en åtgärd som kommer den lokala miljön tillgodo. Här sparar vi årligen 27 ton koldioxidutsläpp, jämfört med den tidigare bilparken.

Sammantaget kan vi konstatera att 2015 bjudit på stora, positiva förändringar – såväl för den förvaltande som för den nyproducerande verksamheten.



Daniel Kindberg
Vd Östersundshem



Hållbarhetsarbete

Under året har Östersundshem genomfört flera stora initiativ och åtgärder för att spara energi och implementera ny miljöteknik. Vår bilpark har bytts ut till eldrivna fordon, och all vår nyproduktion planeras utifrån ett hållbarhetsperspektiv – bland annat genom solpaneler, energieffektivt byggande och bilpooler. Utöver detta har också flertalet initiativ tagits för att utveckla den sociala hållbarheten i vår verksamhet.

I all vår nyproduktion finns stort fokus på hållbarhet – allt från en låg energiförbrukning och solex på taken, till sunda material och insatser för att främja en mer miljövänlig vardag för våra boende. Vi tar också stort ansvar för den sociala hållbarheten – både i våra bostadsområden och i kommunen som helhet. Detta sker bland annat genom våra sponsringsprogram, och inte minst genom vårt nystartade projekt Innanförskapsakademien. Genom att ställa sociala krav i våra upphandlingar skapar projektet sysselsättning för människor i utanförskap. Sammantaget innebär detta ett stort steg mot en mer hållbar verksamhet och en mer hållbar framtid där Östersundshem går före och visar vägen.

Ekologisk hållbarhet är centralt inom förvaltning, nyproduktion och underhåll. Östersundshem ställer miljökrav både vid inköp och entreprenader, dessutom effektiviserar vi vår resursanvändning på flera andra områden. Under 2015 byttes hela vår bilpark mot elbilar och elhybrider, vilket årligen minskar vår förbrukning av fossila bränslen med 27 ton.

Social hållbarhet handlar om hur vi agerar som samhällsaktör och hur vi använder våra resurser för att skapa hem åt många, arbete åt många och en bra arbetsmiljö. Integrationsprojektet Innanförskapsakademien är en del i detta sammanhang, ett arbete som påbörjats under 2015. Vår stora satsning på nyproduktion är en annan, där vi bidrar till utvecklingen i Östersund genom att möta den bostadsbrist som råder, men också genom att tillskapa arbetsmöjligheter.

Ekonomisk hållbarhet genomsyrar hela verksamheten och handlar om att vara långsiktig i hanteringen av våra ekonomiska resurser. En ekonomihandbok har tagits fram under 2015 för att tydliggöra våra interna rutiner, och hela företaget har genomgått en utbildning i affärsmässighet för att ytterligare öka medvetenheten om god ekonomisk hushållning i varje led.

I våra ägardirektiv skriver Östersunds kommun att Östersundshem ska följa intentionerna i kommunens miljöpolicy. I miljöledningssystemet har kommunen bland annat prioriterat förnyelsebara bränslen till

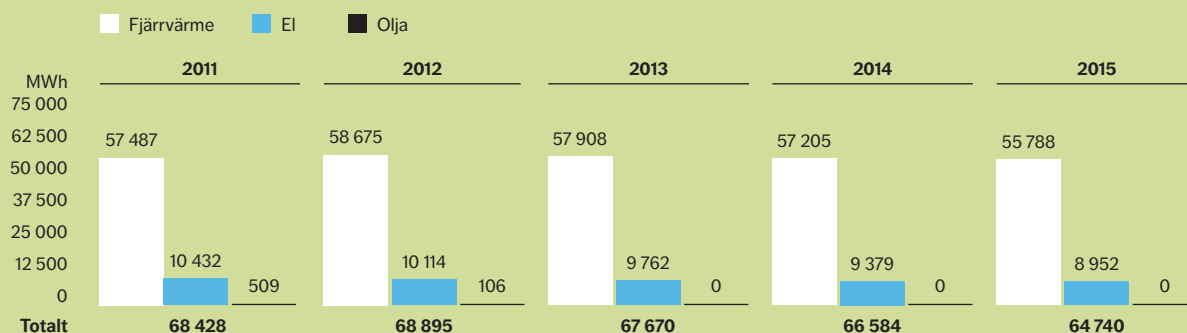
transporter, sunda material och minskad energianvändning, samt minskade utsläpp av växthusgaser. För att nå dessa högt ställda intentioner har styrelsen antagit tre specifika miljömål som berör dessa aspekter:

- Vi ska effektivisera vår totala energianvändning med 10 % till 2017 års utgång jämfört med 2010.
- Vi ska bli fossilbränslefria senast 2020.
- Vi ska implementera ett CSR-arbete och årligen ta fram en hållbarhetsredovisning för företaget med början år 2015.

Energieffektivisering

En stor del av både underhålls- och nyproduktionssidan präglas av dagligt energifokus; ventilationssystem trimmas, justeras, och byts ut. Innemiljön står också i fokus – med bland annat flera åtgärder för att minska radon i fastighetsbeståndet. Vi byter löpande till ny ventilation på äldre flerbostadshus, med resultat som förbättrad innemiljö och minskad energianvändning. Andra exempel

KÖPT ENERGI (KLIMATKORRIGERAD) Östersundshem AB



Mängd köpt energi av olika energislag, korrigerad för utetemperatur

är ersättning av gamla armaturer mot ny LED-belysning, installation av ljusvakter i garage och trappuppgångar samt översyn av gamla tvättmaskiner som förbrukar stora mängder el och vatten.

Hittills har vi uppnått en effektivisering på 12 % sedan 2010, vilket innebär att vi har bättre resultat än vårt energisparmål. Besparingen fördelas på en minskning av uppvärmningen med 10 %, och en minskning av fastighetsel på 25 %. Om energiförbrukningen hade varit på samma nivå som 2010, skulle våra energikostnader för 2015 ha varit ca 7 miljoner kr högre. Men trots höjda priser är vår totala energikostnad i stort sett oförändrad.

Vi har idag en genomsnittlig energiprestanda i vårt byggnadsbestånd på 144 kWh/m² per år.

Förnyelsebara bränslen

Östersunds kommun har som mål att bli fossilbränslefria till år 2030. På Östersundshem har vi valt att sätta en högre ambition när det gäller växlingen mot förnyelsebara drivmedel: vårt mål är att bli fossilbränslefria senast 2020. Som ett led i detta har vi under 2015 bytt ut vår fordonspark till eldrivna fordon med 15 stycken elbilar och fem elhybrider, alla klassade som supermiljöbilar. På så vis sänks våra koldioxidutsläpp med 27 ton koldioxid per år. I samband med bytet har vi också byggt en egen infrastruktur med 25 laddstationer i våra bostadsområden. Framgent planeras

för fordonsladdning via egenproducerad el från solceller, och våra hyresgäster kommer även att erbjudas parkeringsplats med elbilsladdning.

"Hållbart företagande – innovativt och framåtsträvande - med kunskap om hur vi påverkar och påverkas av omvärlden."

Den el vi köper idag är redan 100 % förnyelsebar, och ingen olja används till uppvärmning. Vi köper överskottsel från lokala gårdsbaserade biogasanläggningar och äger andelar i den ekonomiska föreningen Zolcell 1:1, en lokal solelsproducent. För att ytterligare bidra till utbyggnaden av förnybar energi så ingår solceller nu som en naturlig del i vår nyproduktion, men också en del av taken i vårt äldre bestånd kommer att täckas av solceller. Vår ambition med engagemanget är dels att bidra till en grön omställning, dels att göra Östersunds kommun till en mer attraktiv plats att bo och leva i.

Hållbart byggande och CSR

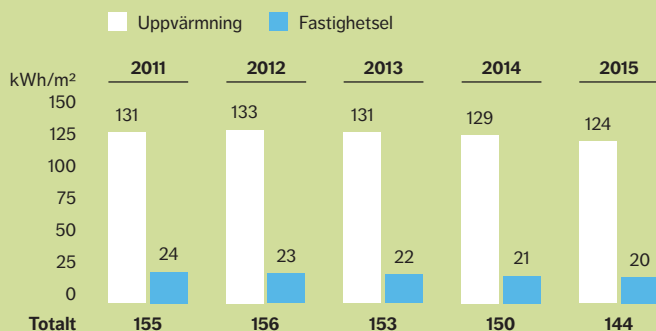
Kommunen prioriterar samhällsbyggande och fysisk planering som en betydande miljöaspekt, och här är hållbarhetstanken central. Östersundshem har ett hållbarhets-

program för all nyproduktion. Här sätter vi fokus på de viktiga perspektiven ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet, samt beskriver hur vi ska ta hänsyn till detta i våra nybyggnadsprojekt.

Under året har byggandet av vårt hållbara område Remonthagen påbörjats. Här har vi valt att spänna bågen ytterligare och förutom höga krav gällande energiförbrukning, sunda material och solceller på hustaken, så kommer det att finnas tillgång till en elbils-pool för de boende. När det gäller nyproduktion så avgörs anbuderna inte bara av pris, utan också av energianvändning och sociala åtaganden.

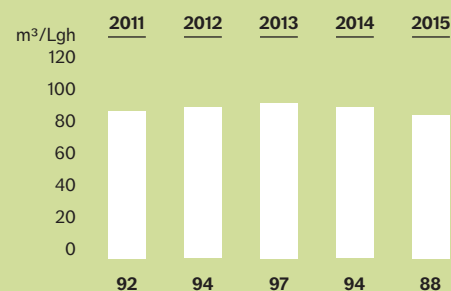
Under året har implementering av CSR i verksamheten inletts. CSR, Corporate social responsibility, innebär inte bara ett ansvar gentemot ägare, anställda, kunder och myndigheter, utan även ett ansvar och engagemang i samhället och världen utanför företaget. Detta gör vi bland annat genom ett omfattande sponsringsprogram. Under året har vi utökat portföljen med grenar som, förutom idrott, också berör sociala- och kulturella intressen. Vi har bl.a. inlett samarbete med Spilloteket – en kreativ verkstad med fokus på återbruk, och flertalet integrationsprojekt. I avtalen kräver vi inte bara synlighet, för oss är den viktigaste aspekten ett socialt ansvar i den sponsrade verksamheten, men även att våra hyresgäster får tillgång till subventionerade aktiviteter. Aktiviteter för barn och ungdomar spelar en särskilt viktig roll.

ENERGIPRESTANDA (KLIMATKORRIGERAD) Östersundshem AB



Detta diagram visar hur den inköpta energin har använts i byggnaderna. Genomsnittlig förbrukning per kvadratmeter uppvärmd yta (Atemp) i hela fastighetsbeståndet.

VATTENFÖRBRUKNING Östersundshem AB



Förbrukning av vatten per lägenhet

Bostäder för alla – ökad bredd och bättre service

Utökad service, bättre tillgänglighet samt fler bostäder för alla olika boendekategorier.

Det är några av årets viktigaste hållpunkter för Kategoriboende samt Kundservice och försäljning.

Under 2015 har ett antal förändringar skett inom avdelningen för Kundservice och försäljning. Inom ramen för den omorganisation som igångsattes 2014 förändrades både namnet på avdelningen, samt delar av strukturen. En viktig omdaning gällde mottagandet av kunder per telefon. Tidigare sköttes detta via en extern aktör, men under första halvan av 2015 beslutades att denna service skulle hanteras internt. I samband med detta tillsattes ett kontaktcenter som svarar på plats i Östersundshems lokaler. Detta medför att kunderna nu får snabbare, och mer korrekt service.

Under andra halvan av 2015 inleddes ett försök med utökade öppettider i Bobutiken. Detta harmoniserades med öppettiderna för kontaktcenter, och innebär att hyresgästerna nu kan nå oss under hela dagen, både via besök och telefonkontakt.

I maj kunde avdelningen även inviga en ny Bobutik, i och med färdigställandet av den omfattande renovering som skett i våra lokaler. Detta medför att besökslokaler är mer ändamålsenliga och tillgängliga för besökare, främst ur en handikappsynpunkt. Uppförandet av ett antal nyproducerade bostäder har också präglat året; för både Kundservice och försäljning, samt för sektionen Kategoriboende. I slutet av 2015 lanserades det trygghetsboende som är under uppförande på Stadsdel Norr, vilket berörde båda verksamheterna. Intresset för detta boende har varit exceptionellt stort, liksom för vår övriga nyproduktion.

Östersundshem har i dag ca 5 200 lägenheter i olika storlekar och med olika hyresnivåer. Vid årsskiftet stod ca 22 000 personer i bostadskö, varav en stor andel består av personer som väljer att köa för framtida behov. Alla som är intresserade av en nyproduce-

rad bostad hos oss måste ställa sig i bostadskö. I fastighetsbeståndet finns också ca 220 kommersiella lokaler samt 4182 bilplatser, där vi under året arbetat med att ytterligare minska vakansgraden. För bilplatserna har utfallet av detta arbete inneburit att 22 % fler parkeringar är uthyrda 2015 jämfört med föregående år.

”Via Socialnämnden har Östersundshem och Östersunds kommun ett upparbetat samarbetsavtal. Syftet med avtalet är att hyresgäster i så hög grad som möjligt ska erhålla egna förstahandskontrakt, och i möjligaste mån undvika att hyresgäster förlorar sin bostad.”

Integration

Under 2015 har Östersunds kommun via sin överenskommelse om flyktigmottagande, ambitionen att ta emot 275 + 275 nyanlända med beviljade uppehållstillstånd, inklusive ensamkommande flyktigbarn och ungdomar. För att klara av den höga andelen anvisningsbara platser, strävar kommunen efter att ordna cirka 150 bostäder för kommunplacering. Detta är en stor utmaning då efterfrågan redan i dag är hög. Flyktigarnas behov av lägenheter för bostättning via kommunplacering är dessutom överhängande, vilket kräver snabba och effektiva lösningar. För Östersundshem har

detta inneburit att vi, i enlighet med våra ägardirektiv, upplåtit 10 % av våra månatliga lägenhetsuppsägningar direkt till Integrationservice vid Östersunds kommun. Antal lägenheter som erbjöds under år 2015 uppgick till 34 stycken. Beslut har också fattats om att uppföra ett antal Attefallshus (Innanförskapshem) i, och runtom Östersund, för att täcka det akuta behovet av boende. För att kunna välkomna våra nya hyresgäster på bästa sätt har en boendehandläggare i integrationsfrågor dedikerats enkom för uppgiften, vidare har två tolkar anställts med språkkunskaper i arabiska och tigrinja. Samarbetet med kommunens Integrationservice har under året utvecklats – genom både interna och externa mötesträffar. Flera introduktionsmöten för nyanlända har också anordnats ute i våra bostadsområden under året.

Bonusboende

Vårt koncept för seniorboende kallas för Bonusboende. Denna boendeform erbjuder både extra bekvämlighet och trygghet. Våra bonusboenden är vanliga lägenheter där vi anpassat både inom- och utomhusmiljö till förmån för större bekvämlighet. Bonusboende är till för personer över 60 år, utan hemmavarande barn. Tillgänglighet, trygghet, gemenskap och service präglar dessa hem. I dagsläget finns denna boendeform inom sju olika fastighetsområden.

Trygghetsbostäder

För att möta efterfrågan på bostäder för seniorer bygger vi nu länets första trygghetsboende för personer över 70 år. I centrala Stadsdel Norr, på bekvämt gångavstånd till det mesta i Östersund, uppförs 34 välplanerade lägenheter. Fastigheten har gemensamhetslokaler för måltider, samvaro, hobby och rekreation. Planerad inflyttning

är satt till juli 2016 och bostäderna kommer att erbjudas som hyresrätter. Trygghetsboendet bemannas med en trivselsvård som finns på plats varje dag, under vissa tider, för att ge hyresgästerna möjlighet till en aktiv fritid. För att skapa bra gemenskap och en samrådande atmosfär kommer även ett boråd att inrättas, där hyresgästerna själva får bestämma kring sina aktiviteter i huset.

Bosamarbete med Socialnämnden

Via Socialnämnden har Östersundshem och Östersunds kommun ett upparbetat samarbetsavtal. Syftet med avtalet är att hyresgäster i så hög grad som möjligt ska erhålla egna förstahandskontrakt, och i möjligaste mån undvika att hyresgäster förlorar sin bostad. Östersundshem ska erbjuda lägenheter till Socialnämnden, för uthyrning till personer som av skilda skäl är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden.

Lägenheter förmedlade via boendestödsavtal skall på årsbasis uppgå till 30 stycken. Samarbetet innebär också att hyresgästen erbjuds råd och stöd i sitt boende av både Socialtjänsten, och oss som hyresvärd.

Studentbostäder

Östersundshem har i uppdrag att hantera kommunens bostadsgaranti för Mittuniversitetets studenter i Östersund. Vi har även samordningsansvar för studentrum och lägenheter, både i våra egna fastigheter och hos privata hyresvärdar. Förmedlingen av dessa finns på vår hemsida, under fliken Studenttorget. Antalet studentenheter som Östersundshem hanterar uppgår idag till 615 stycken. Nuvarande bostadsgaranti gäller även studerande på Yrkeshögskoleutbildningar i Östersunds kommun.

Camp Södergrens lägenheter på ÖSK-området har även under detta år används som studentboende. För att öka utbudet av attraktiva boenden påbörjades även byggnationen av 28 nya studentlägenheter i kvarteret Lugnet-Jägargården på Stadsdel Norr.

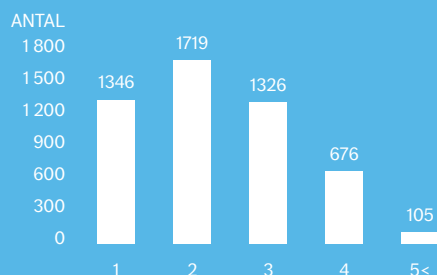
Djur och rökfria lägenheter

I kvarteret Ardenneren i Torvalla upplåter vi ett hus med sex lägenheter avsedda för hyresgäster som är allergiska mot pälsdjur eller tobaksrök.

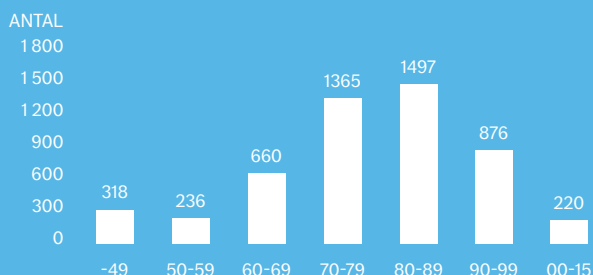
För ett tryggare Östersundshem

Det är viktigt att våra hyresgäster inte riskerar avhysning, till exempel pga hyresskulder eller annan problematik. För att förhindra uppkomsten av hyresskulder samarbetar vi därför med både socialtjänsten i kommunen, och med Kronofogden. Avhysning av barnfamiljer är något vi undviker så långt det går, vi försöker istället hitta alternativa lösningar tillsammans med hyresgästen och socialtjänsten. Vi samarbetar också med de sociala myndigheterna när det gäller att hantera störningsärenden i våra områden. Genom ramavtal med ett bevakningsföretag har vi en störningsjour som arbetar dygnet runt, och vi samverkar dessutom med den ideella föreningen Nattvandrarerna.

LÄGENHETSSTATISTIK Östersundshem AB



Antal lägenheter fördelade på storlek; rum och kök



Antal lägenheter fördelade på byggnadsår

Fortsatt satsning på underhåll och nyproduktion

Under 2015 har vi gjort omfattande satsningar på nyproduktion, men även underhållsarbete. Förbättringarna har mestadels bestått av energieffektivisering, men även badrumsrenoveringar samt byte till säkra passersystem. Utöver detta fortgår även byggandet av nya bostäder i hög takt.

Nyproduktion för framtiden

Året har präglats av en intensiv byggtakt – den byggbara mark som förvärvades under 2014 har till stora delar projekterats för ett omfattande antal flerbostadshus. För majoriteten av de lägenheter vi producerar blir upplåtelseformen hyresrätter, men kommunens ägardirektiv ger även möjlighet till uppförande av bostads- samt äganderätter. Den försäljning av tomter som inleddes sommaren 2014 på Jägarvallen avslutades i november 2015. Här kan vi konstatera att efterfrågan varit stor, då samtliga 63 tomter med par-, rad- och/eller kedjehus försålles inom den planerade tidsrymden.

I maj 2015 togs så det första spadtaget på Remonthagen, ett naturskönt område beläget i centrala Östersund. Här uppförs fyra stycken punkthus, upphandlade inom ramen för SABO:s kombohusprogram. Fastigheterna är på vardera åtta våningar, omfattande totalt 148 lägenheter. Hela området medger byggande av 250 stycken bostäder, och under slutet av året vidtog även en inledande planering för resterande mark – där vi bland annat kommer att uppföra enfamiljshus.

På Stadsdel Norr byggs ett efterfrågat trygghetsboende, vilket beräknas vara färdigt den första juli 2016. Vidare har det i samma kvarter påbörjats uppförande av två hus för studentboende, omfattande 28 stycken yteffektiva lägenheter.

Kommande projekt

Under året har bolaget även påbörjat projektering av fler hyresrätter i form av fyrvåningshus på Remonthagen. I sista etappen för detta område planeras även ett antal enfamiljshus, som kommer att säljas i form av äganderätter.

Vidare har projektering startats på området Tallåsen, avseende tre stycken punkthus om åtta våningar, och en fastighet om fyra våningar. Området ligger på Stadsdel Norr, i ett centralt läge med gångavstånd till både

skolor, service och sjukvård. De högre husen är upphandlade inom ramen för SABO:s kombohus, den lägre fastigheten är ännu inte upphandlad – men här planeras för uppförande av bostadsrätter. Under sista delen av året påbörjades en sondering av marknadens intresse för bostadsrätter på Tallåsen, vilket snabbt befanns vara högt. Beslut om en eventuell byggstart fattas dock av styrelsen under 2016.

Utöver en omfattande nyproduktion har Östersundshem också sålt mark. Östersunds kommun har förvärvat en mindre fastighet med tomt belägen på gamla slakteriområdet, med syfte att möjliggöra en mer tillgänglig entré till Östersunds skidstadion. Östersundshem har i sin tur förvärvat grannfastigheten Blomstergården av kommunen, där byggplanerna ännu är i sin linda.

Socialt ansvar skapar utveckling

Östersundshem har ytterligare ökat sina krav gällande sociala upphandlingar, och arbetspraktik, inom såväl drift och skötsel som nyproduktion. Detta märks inte minst genom skapandet av Innanförskapsakademien, där syftet är att tillhandahålla både praktik och utbildning för målgrupperna nyanlända och ungdomar som befinner sig utanför arbetsmarknaden. Inom ramen för detta koncept kommer både Östersundshem, samt ett flertal underentreprenörer och samarbetspartners, att ta emot praktikanter. Det kan bland annat gälla byggarbete, men även uppgifter inom kontors- och underhållsarbete.

Under sommaren 2015 tillhandahölls även de årliga praktikplatserna för gymnasieungdomar inom Östersunds kommun. Dessa 16 ungdomar bidrog bland annat till underhållsarbetet inom våra bostadsområden, men även med montage av kontorsmöbler och andra arbetsuppgifter. Våra sociala upphandlingar inom byggen- treprenad ledde till att åtta personer fick byggarbetspraktik.

Energiåtgärder, underhåll och nyproduktion

Ett antal äldre lägenheter i centrala Östersund har försetts med ny ventilation. Resultatet blev förbättrad inomhusmiljö, samt att åtgärden förväntas utmynna i minskad energianvändning. Anläggningen kopplades in under hösten 2015.

I ett pilotprojekt har vi även utfört hållbar värmeinjusterings på två äldre fastigheter i centrum. I samband med injusterings har befintliga radiatorventiler ersatts med fasta strypinställningar – för att säkerställa att inställda värden håller över tid. Förhoppningen är att inomhustemperaturerna inte ska ändras. Om utfallet är positivt planerar vi att gå vidare med fler hus, även inom nyproduktion.

Den miljöklassade fastigheten Fagerskrapan, som stod klar 2014, uppvisar utlovad energiprestanda. Under intrimningsfasen i början av 2015 upplevdes vissa problem med värme och ventilation, men dessa är i stort justerade och åtgärdade. Delar av driften är fortfarande ålagd byggentreprenören. Fler nybyggnadsprojekt med samma upplägg av driftansvaret pågår.

I samband med den föreliggande nyproduktionen finns också långtgående planer på att förse majoriteten av bostäderna med egna solceller, i syfte att minska andelen köpt energi och därmed minska miljöpåverkan. Dessutom uppförs både laddningsstolpar för elbilar samt en mer effektiv avfallshantering. Allt för att skapa ett hållbart lokalsamhälle, där vi tar ansvar för både människa och miljö.



ETT AXPLOCK AV ÅRETS UNDERHÅLLSPROJEKT

Kv Söre 2:138, 134

Kv Tand 7:6

Kv Doktorn 5/Förvaltaren 2

Kv Dalhem 3/Befälhavaren 3, 7

Kv Trädgårdsmästaren 11

Kv Mjällsta 1

Byte av entréportar och fönster

Badrum

Fjärrvärmeväxlare

Tvättstugor

Byte av fönster

Badrum

Kv Skifteslaget 1

Kv Häggbäret 1

Kv Bönboken 3

Kv Solberg/Slakteriet 7, 8

Kv Brunflo - Viken 1:61

Kv Brunflo - Viken 2:205, 208

Fjärrvärmeväxlare

Fjärrvärmeväxlare

Byte av fönster och ventilation

Fjärrvärmeväxlare

Byte av tak

Byte av entréportar och tak

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB, med organisationsnummer 556528-1648, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

Ägare och koncernförhållanden

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

Östersundshem AB är från och med 2014 moderbolag i en koncern som omfattar de helägda dotterbolagen Östersundshem Holding AB, organisationsnummer 556966-2844, Östersundshem Exploatering AB, organisationsnummer 556094-4810 samt 15 st lagerbolag (Östersundshem 1 AB – Östersundshem 15 AB) som inköpts i slutet av 2015. Östersundshem Exploatering AB samt Östersundshem 1 AB – Östersundshem 15 AB ägs till 100 % av Östersundshem Holding AB.

Av årets totala intäkter och kostnader, avser 8 % av intäkterna och 20 % av kostnaderna koncernen Östersunds kommun.

Verksamheten

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

Östersundshem AB ska också medverka till att det finns bostäder till flyktingar i enlighet med kommunstyrelsens årliga beslut om mottagning.

Koncernen Östersundshem AB:s uthyrningsobjekt vid årets utgång utgörs av:

Bostäder	5 172 (5 169)
Lokaler	418 (423)
Garage	1 812 (1 809)
P-plats och carport	2 370 (2 370)

Styrelse. Östersundshem AB har en styrelse vars politiska sammansättning speglar Östersunds kommunfullmäktige. Styrelsen består av tio ledamöter. Sju av dessa och två suppleanter är utsedda av kommunfullmäktige för perioden från ordinarie bolagsstämma 2015 till och med ordinarie bolagsstämma 2019. Enligt beslut från ägaren ingår en extern ledamot i styrelsen från och med bolagsstämman 2015. Styrelse i koncernens dotterbolag utgörs av Östersundshem AB:s presidium samt VD.

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

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

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

Personal. Östersundshem AB har vid årets slut 55 st fast anställda varav 37 män och 18 kvinnor. Alla koncernens anställda finns i moderbolaget.

Resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 59 517 kkr. För Östersundshem AB uppgår resultatet efter finansiella poster till 63 547 kkr.

Hyror

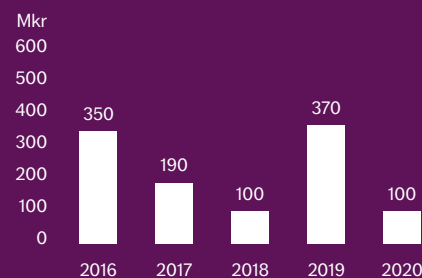
2015 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna för vanliga bostäder samt studentbostäder höjdes med 0,9 % från den 1 januari 2015.

2016 års hyresförhandlingar för bostadslägenheter samt studentlägenheter landar på 0,55 %. Højningen träder i kraft den 1 januari 2016.

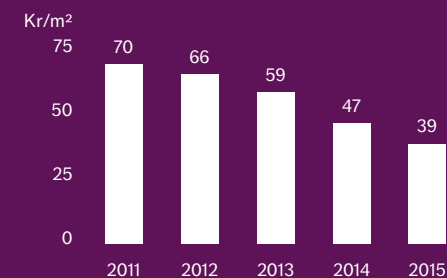
HYRESHÖJNING Östersundshem AB

	VANLIGA BOSTÄDER %	STUDENT- BOSTÄDER %
2016	0,55	0,55
2015	0,90	0,90
2014	1,50	-
2013	2,20	1,90
2012	2,19	2,10

LÅN OCH RÄNTEKOSTNAD Östersundshem AB



Lånefallostruktur



Räntekostnad kr/m² yta (BOA+LOA)

Likviditet och finansiering

Kassaflöde och likviditet. Kassaflödet används i huvudsak till underhåll och finansiering av ombyggnadsverksamhet men även till nyproduktion. Östersundshem AB:s lånestock har under 2015 ökat med 200 000 kkr och är nu på 1 110 000 kkr. Bolagets likvida medel uppgår per 2015-12-31 till 88 kkr. Östersunds kommun har en koncerngemensam checkkredit, där vi disponerar 50 000 kkr. Likviditetsflödet går i allt väsentligt via kommunens koncerngemensamma kontosystem i syfte att ge koncernen möjlighet att kvitta in- och utbetalningar samt överskott mot underskott hos de olika koncernbolagen och kommunen. Ambitionen är att ha en låg andel likvida medel och i stället utnyttja den likviditetsreserv som koncernkontoupplägget ger.

Finansiering. Östersundshem AB har under ett antal år aktivt arbetat med låneportföljen för att uppnå en god blandning av korta och långa räntebindningstider samt en beloppsmässigt jämn förfallostruktur på lånestocken, för att kunna minska ränterisken. Genom en större volym i varje enskilt lån, har lånevillkoren förbättrats. Enklare administration av lånestocken innebär också att både kapital- och ränteförfallostrukturen är lättare att förändra. 2015-12-31 uppgår antalet lån till 11 st. 350 milj kr har upplånats via kommunkoncernens obligationsprogram. Resterande upplåning har skett genom bank och kreditinstitut.

Östersunds kommun har 2015 medgivit en limit på borgen med 853 720 kkr. Limiten minskar årligen med 14 460 kkr. På bokslutsdagen utnyttjas 650 000 kkr i kommunal borgen av Östersundshem AB.

Bruttoräntekostnaden för 2015 för Östersundshem AB är 13 782 kkr och den genomsnittliga räntesatsen är vid årets utgång 1,05 %. En procents förändring av räntenivån innebär en bruttokostnadsändring på 11 100 kkr. Med hänsyn till låneportföljens räntebindningsstruktur sker förändringen successivt. Belåningsgraden uppgår till 80,0 % (73,3 %) av fastigheternas bokförda värden. I förhållande till taxeringsvärden är belåningsgraden 54,4 % (45,8 %).

Enligt ägardirektiven ska koncernen Östersundshem AB ha en soliditet om lägst 20 %. Den synliga soliditeten vid utgången av 2015 är 33,4 %. Direktavkastningen för koncernen Östersundshem AB skall inom en femårsperiod (2020) motsvara 5,5 % och en tioårsperiod (2025) 7 % enligt ägardirektiven. Direktavkastning uppgår 2015 till 4,6 %.

Fastighetsvärdering

Moderbolaget. En intern värdering gjordes inför 2015 års bokslut för Östersundshem AB, den baserades på 2014 års värdering.

Värderingen av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets marknadsvärde har bedömts. Värdet är ett vägt resultat av ortspris- och avkastningsmetoden. Ortsprismetoden bygger på jämförelser med köp av liknande fastigheter. Avkastningsmetoden innebär en nuvärdesberäkning av betalningsströmmar som fastighetsinnehavet förväntas ge under en tänkt innehavstid.

Det bedömda värdet för fastighetsbeståndet per den 31 december 2015 uppgår till 2,97 miljarder kronor.

Koncernen. Koncernens fastighetsbestånd har dels värderats i enlighet med metoden för moderbolaget.

En intern värdering har gjorts av Östersundshem Exploatering AB under året, denna baserades på den externa fastighetsvärdering som genomfördes 2014.

Vid årets slut uppgick marknadsvärdet för Östersundshem Exploatering AB till 137 miljoner kr. Marknadsvärdet har fastställts enligt den metod som beskrivs ovan.

Koncernen

Koncernbidrag. Östersundshem AB ingår i koncernen Östersund Rådhus AB som ett helägt dotterbolag. Av Östersundshem AB:s resultat för år 2015, förs 28 900 kkr över till Östersunds Rådhus AB som koncernbidrag. Östersunds Rådhus AB återför till Östersundshem AB 22 542 kkr som aktieägartillskott och behåller 6 358 kkr.

Östersundshem AB har även lämnat koncernbidrag till sina dotterbolag Östersundshem Holding AB med 700 kkr samt Östersundshem Exploatering AB med 3 550 kkr.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämans förfogande står följande fria medel:

Fria medel	484 676 494,77 kr
Erhållet aktieägartillskott	22 542 000,00 kr
Årets resultat	14 611,94 kr
	507 233 106,71 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av årets resultat ska i ny räkning balanseras 507 233 106,71 kr. Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

KÄNSLIGHETSANALYS Östersundshem AB

Hyror	+/- 1%	3,2 Mkr
Räntor	+/- 1%	6,1 Mkr

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING Östersundshem AB

	Förändring +/-	Resultateffekt +/-
Hysesintäkter	30 kr/m ²	ca 160 Mkr
Fastighetskostnader	50 kr/ m ²	ca 270 Mkr
Hysesvakansgrad	1,00 %	ca 50 Mkr
Avkastningskrav	0,50 %	ca 190 Mkr



Resultaträkning

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-01-01	2014-01-01	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	1	324 511	308 421	320 145	305 259
Övriga förvaltningsintäkter	2	34 794	21 179	6 332	8 144
Summa nettoomsättning	3	359 305	329 600	326 477	313 403
EXTERNA KOSTNADER					
Driftskostnader	4, 5, 11	-179 867	-168 798	-145 325	-150 773
Underhållskostnader	6	-29 777	-60 313	-29 615	-60 313
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	7	-7 133	-6 225	-6 841	-6 016
Avskrivningar	8	-53 248	-51 912	-52 959	-51 701
Övriga rörelsekostnader	9	-1 026	-789	-1 026	-789
Summa fastighetskostnader		-271 051	-288 037	-235 766	-269 592
BRUTTORESULTAT		88 254	41 563	90 711	43 811
CENTRAL ADMINISTRATION	10, 11	-14 398	-9 608	-13 855	-9 330
RÖRELSERESULTAT		73 856	31 955	76 856	34 481
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Ränteintäkter och liknande poster		436	617	1 657	1 613
Räntekostnader	12	-14 775	-17 384	-14 966	-17 527
Summa finansiella intäkter och kostnader		-14 339	-16 767	-13 309	-15 914
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		59 517	15 188	63 547	18 567
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Koncernbidrag		-28 900	-19 100	-33 150	-19 800
Förändring av periodiseringsfond		0	0	0	155
Förändring av avskrivningar utöver plan		0	0	-6 489	-3 637
Summa bokslutsdispositioner		-28 900	-19 100	-39 639	-23 282
SKATT	13	-25 839	5 078	-23 893	4 735
ÅRETS RESULTAT		4 778	1 166	15	20

Balansräkning

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14	1 516 073	1 371 749	1 387 124	1 242 243
Inventarier	15	6 811	3 163	6 077	2 334
Pågående anläggningstillgångar	16	171 031	172 892	24 716	164 039
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	17	0	0	5 050	5 050
Fordringar i dotterbolag		0	0	269 750	138 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 790	1 290	1 790	1 290
Uppskjuten skattefordran	18	48	16 521	0	15 980
Summa anläggningstillgångar		1 695 753	1 565 615	1 694 507	1 568 936
Varulager					
Tomter för exploatering		5 796	20 790	0	0
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5 712	1 279	1 367	985
Östersunds kommun		83 357	6 516	81 729	0
Övriga fordringar	19	418	4 402	406	3 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 569	4 640	2 522	4 235
Kassa och bank		838	109	88	109
Summa omsättningstillgångar		92 894	16 946	86 112	8 714
SUMMA TILLGÅNGAR		1 794 443	1 603 351	1 780 619	1 577 650

Balansräkning

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	20				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 60 000 aktier		60 000	60 000	60 000	60 000
Reservfond		12 000	12 000	12 000	12 000
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		500 621	484 290	484 676	469 758
Aktieägartillskott		22 542	14 898	22 542	14 898
Årets resultat		4 778	1 166	15	20
Summa eget kapital		599 941	572 354	579 233	556 676
Obeskattade reserver	21	0	0	28 014	21 525
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	22	6 262	4 098	0	0
Långfristiga skulder	23, 24				
Skulder till kreditinstitut		410 000	810 000	410 000	810 000
Depositioner		0	3	0	3
Skuld till Östersunds kommun		355 000	105 000	355 000	105 000
Summa långfristiga skulder		765 000	915 003	765 000	915 003
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23	350 000	0	350 000	0
Leverantörsskulder		31 018	35 001	10 368	27 556
Skulder till dotterbolag		0	0	6 579	165
Östersunds Rådhus AB		6 358	4 202	6 358	4 202
Östersunds kommun och andra koncernföretag		0	26 791	0	26 791
Skatteskulder		3 752	0	3 365	0
Övriga kortfristiga skulder		1 184	20 922	1 135	922
Förskottsbetalda hyresintäkter		21 028	15 818	21 022	15 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	9 900	9 162	9 545	8 998
Summa kortfristiga skulder		423 240	111 896	408 372	84 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 794 443	1 603 351	1 780 619	1 577 650
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Fastighetsinteckningar		110 084	154 440	110 084	154 440
Ansvarsförbindelser					
Ansvarsbelopp FASTIGO		364	334	364	334

Kassaflödesanalys

Belopp, kkr

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Resultat efter finansiella poster
 Avskrivningar som belastat resultatet
 Vinst vid försäljning av byggnad
 Förlust vid försäljning/utrangering

Utbetald skatt
 Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital
 Ökning(-) / minskning (+) varulager
 Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar
 Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder

Kassaflöde från den löpande verksamheten

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Utbetalning för investeringar i fastigheter
 Utbetalning för investeringar i inventarier
 Förvärv av / investering i dotterbolag
 Utbetalning långfristig fordran dotterbolag
 Investeringar långfristiga värdepapper
 Inbetalning från försäljning av fastigheter

Kassaflöde från investeringsverksamheten

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalning från upptagna långfristiga lån
 Utbetalning för inlösen av långfristiga lån
 Koncernbidrag
 Aktieägartillskott

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

KONCERNEN	MODERBOLAGET	
2015	2015	2014
59 517	63 546	18 567
53 248	52 959	51 701
-4 600	0	0
1 026	1 026	0
109 191	117 531	70 268
-7 939	-7 913	-2 686
101 252	109 618	67 582
15 277	0	0
-75 219	-77 419	25 844
-40 811	-32 480	36 987
499	-281	130 413
-194 604	-58 127	-129 960
-5 205	-5 161	-307
141	0	-5 050
0	-131 750	-138 000
-500	-500	-1 095
4 600	0	0
-195 568	-195 538	-274 412
740 000	740 000	380 000
-540 000	-540 000	-230 000
-19 100	-19 100	-26 900
14 898	14 898	20 982
195 798	195 798	144 082
729	-21	83
109	109	26
838	88	109



Tilläggsupplysningar

Alla belopp i kkr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning

Intäkter och försäljning av tomter

Hysesintäkter resultatförs i den period de avser.

Intäkter från tomtförsäljningar resultatredovisas på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Låneuppgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljs inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning

eller försäljning. Övriga låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningsstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme och grund	100 år
Fasad	50 år
Tak	25-40 år
Fönster	50 år
Dörrar, portar i yttervägg	30 år
Balkonger	40 år
Vatten- och avloppsstammar	50 år
Värmeledningssystem	45 år
El (kablar och centraler)	40 år

Ventilation	20 år
Styr och övervakning	35 år
Hiss	20 år
Badrum	30 år
Köksinredning	30 år
Passersystem	15 år
Lokalhyresgäst Anpassning	10-20 år
Tvättstuga	30 år
Förråd	50 år

Markanläggningar:

Kulvert	50 år
Asfalt	30 år
Övriga markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-20 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

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

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas 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 komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkning som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Inkomstskatt och uppskjuten skatt

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Fr.o.m. 2009 redovisas uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende fastigheter.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Varulager

Varulager bestående av tomter för exploatering värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Nettoförsäljningsvärde är försäljningsvärdet efter avdrag för beräknade kostnader som direkt kan hänföras till försäljningstransaktionen.

Finansiella anläggningstillgångar eller finansiella skulder

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Aktier i dotterbolag

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, verkligt värde på minoritetens andelar och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i koncernbalansräkningen.

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår eget kapital i dotterbolag inklusive obeskattade reserver, samt eventuellt övervärde vid köpet av bolaget. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i Finansiella poster i resultaträkningen.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Ansvarsförbindelser redovisas inom linjen i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Östersundshem AB samt Östersundshem Holding AB, Östersundshem Exploatering AB och Östersundshem I AB – Östersundshem 15 AB över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, ska hänsyn tas till innehav av finansiella instrument som är potentiellt och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Hänsyn ska också tas till om röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Hänsyn ska också tas till om företaget genom agent har möjlighet att styra verksamheten. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Koncerninterna intäkter och kostnader

Köp och försäljning av tjänster inom koncernen ska vara marknadsmässiga.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas till dotterbolag redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Erhållna aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet.

Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Bostäder	299 807	286 510	299 539	286 510
Lokaler	16 030	14 800	11 644	11 638
Övrigt	12 700	12 521	12 690	12 521
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-2 086	-3 090	-1 911	-3 090
Lokaler	-521	-897	-398	-897
Övrigt	-1 419	-1 423	-1 419	-1 423
Summa hyresintäkter	324 511	308 421	320 145	305 259

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-TV-nät	2 170	2 236	2 170	2 236
Försäkringsersättningar	365	1 235	365	1 235
Försäljning inom koncernen	0	0	2 253	2 072
Försäljning tomter	22 917	15 102	0	0
Övriga förvaltningsintäkter	9 342	2 606	1 544	2 601
Summa övriga förvaltningsintäkter	34 794	21 179	6 332	8 144

Not 3 Nominella värdet av framtida minimileasingsavgifter, avseende icke uppsägningsbara hyresavtal fördelar sig enligt följande

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Förfaller till betalning inom ett år: bostäder, garage och p-platser,	78 646	79 645	78 645	79 645
Förfaller till betalning inom ett år: lokaler, övrigt	2 403	5 197	1 583	4 102
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år: lokaler, övrigt	18 293	8 745	15 460	8 745
Förfaller till betalning senare än fem år: lokaler, övrigt	25 065	36 421	25 065	36 421
Summa	124 407	130 008	120 753	128 913

Not 4 Driftskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsskötsel	22 321	20 202	21 258	19 861
Felavhjälpande underhåll	24 251	28 981	23 838	28 718
Taxebundna kostnader	28 176	27 079	26 688	26 467
Uppvärmning	40 276	39 282	39 336	38 797
Fastighetsadministration	26 938	28 304	24 436	27 447
Hyresgästföreningen	1 590	1 254	1 590	1 254
Försäljningskostnad tomter	25 139	15 102	0	0
Övriga driftskostnader	11 176	8 594	8 179	8 229
Summa driftskostnader	179 867	168 798	145 325	150 773

Not 5 Leasingavtal

Operationella leasingavtal – leasetagare

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende fordon och kontorsmaskiner. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 213 kkr (114 kkr) och i moderföretaget till 213 kkr (114 kkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt:				
Inom ett år	1 009	66	1 009	66
Senare än ett år men inom fem år	1 968	145	1 968	145
Senare än fem år	0	0	0	0
Summa	2 977	211	2 977	211

Not 6 Underhållskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Planerat underhåll	21 292	49 210	21 130	49 210
Via lägenhetsfond	8 485	11 103	8 485	11 103
Summa underhållskostnader	29 777	60 313	29 615	60 313

Not 7 Fastighetsskatt

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsskatt	6 943	6 687	6 651	6 478
Justering av tidigare års taxering	190	-462	190	-462
Summa fastighetsskatt	7 133	6 225	6 841	6 016

Not 8 Planenliga avskrivningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Byggnader	49 816	48 644	49 669	48 513
Byggnadsinventarier	1 856	1 856	1 856	1 856
Markanläggningar	65	0	61	0
Inventarier och fordon	1 511	1 412	1 373	1 332
Summa avskrivningar	53 248	51 912	52 959	51 701

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Utrangering byggnader	981	789	981	789
Utrangering maskiner & inventarier	45	0	45	0
Summa övriga rörelsekostnader	1 026	789	1 026	789

Not 10 Upplysningar om revisorers arvode

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
EY AB (Deloitte AB)				
- revisionsuppdrag	110	128	46	128
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	6	4	6	4
- skatterådgivning	24	31	14	31
- andra tjänster	50	163	34	163
Lekmannarevisorer				
- revisionsuppdrag	37	37	37	37

Utbetalt arvode avser Deloitte AB fram till bolagsstämman 2015, därefter avser utbetalt arvode EY AB.

Not 11 Personal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Medelantal anställda har varit,	55	48	55	48
varav kvinnor	18	14	18	14

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp:

	2015	2014	2015	2014
Styrelse och VD				
Löner och ersättningar	1 568	1 593	1 568	1 593
Sociala kostnader	524	465	524	465
Pensionskostnader	359	395	359	395
	2 451	2 453	2 451	2 453
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	21 510	17 943	21 510	17 814
Sociala kostnader	7 788	6 978	7 788	6 959
Pensionskostnader	1 793	1 222	1 793	1 222
	31 091	26 143	31 091	25 995
Summa styrelse och övriga	33 542	28 596	33 542	28 448

Verkställande direktören har under 2015 uppburit lön på 1 032 kkr. För VD:s framtida pensionsförmåner görs avsättning motsvarande 35% av lön. Pensionsåldern är 65 år.

Not 11 Personal (forts.)

KONCERNEN	2015			2014		
	Summa	män	kvinnor	Summa	män	kvinnor
Styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	10	7	3	9	5	4
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	4	3	1	6	4	2
MODERBOLAGET	2015			2014		
	Summa	män	kvinnor	Summa	män	kvinnor
Styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	10	7	3	9	5	4
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	4	3	1	6	4	2

Not 12 Räntekostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader externa lån	13 190	16 021	13 573	16 157
Borgensavgift	1 360	1 356	1 360	1 356
Övrigt	225	7	33	14
Summa räntekostnader	14 775	17 384	14 966	17 527

Not 13 Skattekostnad

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Resultat före skatt	30 617	-3 939	23 907	-4 014
Skattefria intäkter	-14	-30	-14	-30
Ej avdragsgilla kostnader	652	349	421	348
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar	12 439	15 904	12 421	15 904
Ränteintäkt på obeskattade reserver	0	2	0	2
Outnyttjat underskott tidigare år	-1 780	0	0	0
Förändring avskrivningar utöver plan efter justering skatt	-5 062	0	0	0
	36 852	12 286	36 735	12 210
Årets skattekostnad (22,0%)	-8 107	-2 703	-8 082	-2 686
Justering tidigare års skatt	169	0	169	0
Uppskjuten skatt	-17 901	7 781	-15 980	7 421
Summa skatt	-25 839	5 078	-23 893	4 735

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Byggnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 597 378	1 566 671	1 583 562	1 560 065
Nyanskaffningar under året	194 154	32 648	194 154	25 438
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	-12 550	-1 941	-9 084	-1 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 778 982	1 597 378	1 768 632	1 583 562
Ingående ackumulerade avskrivningar	-544 272	-496 811	-540 532	-493 203
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	9 996	1 183	8 103	1 183
Årets avskrivningar	-49 816	-48 644	-49 669	-48 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-584 092	-544 272	-582 098	-540 533
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-26 461	-26 461	-23 463	-23 463
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	1 573	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 888	-26 461	-23 463	-23 463
Utgående bokfört värde	1 170 002	1 026 645	1 163 071	1 019 566

Not 14 Förvaltningsfastigheter (forts.)**Byggnadsinventarier**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 981	45 981	45 981	45 981
Nyanskaffningar under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 981	45 981	45 981	45 981
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 123	-14 266	-16 123	-14 266
Årets avskrivningar	-1 856	-1 856	-1 856	-1 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 979	-16 122	-17 979	-16 122
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-137	-137	-137	-137
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-137	-137	-137	-137
Utgående bokfört värde	27 865	29 722	27 865	29 722
Summa byggnader	1 197 867	1 056 367	1 190 936	1 049 288

Markanläggning

	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	158	104	0	0
Nyanskaffningar under året	3 293	54	3 294	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	-46	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 405	158	3 294	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-63	-63	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	28	0	0	0
Årets avskrivningar	-64	0	-61	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99	-63	-61	0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-41	-41	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	18	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23	-41	0	0
Summa markanläggningar	3 283	54	3 233	0

Mark

	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	315 627	193 254	192 955	192 955
Nyanskaffningar under året	186	122 373	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	-78	0	0	0
Justerad köpeskilling	-141	0	0	0
Justerat värde tidigare år	-450	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 144	315 627	192 955	192 955
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-299	-299	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	78	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-221	-299	0	0
Summa mark	314 923	315 328	192 955	192 955

Summa förvaltningsfastigheter

1 516 073	1 371 749	1 387 124	1 242 243
------------------	------------------	------------------	------------------

Not 14 Förvaltningsfastigheter (forts.)

Taxeringsvärde	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Byggnader	1 577 508	1 530 278	1 565 453	1 521 436
Mark	494 012	488 221	473 173	466 711
Fastigheter totalt	2 071 520	2 018 499	2 038 626	1 988 147
Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter	2015	2014	2015	2014
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	3 109 594	2 970 215	2 972 594	2 839 215

Moderbolaget. För Östersundshem AB har verkligt värde beräknats på lägsta kassaflödesgenererande enhet utifrån en avkastningsvärdering baserad på aktuella hyresnivåer och antagen inflation med beaktande av schablon för antagna vakanser samt en schablon för driftskostnader och hyresgästpassning baserad på historik samt ett för respektive fastighet antaget avkastningskrav.

Koncernen. Här ingår förutom Östersundshem AB även Östersundshem Exploatering AB. År 2014 gjordes en extern värdering av Forum Fastighetsekonomi AB i Norrköping i syfte att bedöma det förvärvade aktiebolagets marknadsvärde. En intern värdering har gjorts 2015 där utgångspunkten var 2014 års externa värdering där inköpta samt försålda fastigheter justerats.

Not 15 Inventarier

Inventarier och fordon	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 243	15 186	10 078	10 021
Nyanskaffningar under året	5 204	307	5 161	307
Försäljningar/utrangeringar	-1 405	-250	-1 405	-250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 042	15 243	13 834	10 078
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 080	-10 888	-7 744	-6 692
Årets avskrivningar	-1 511	-1 442	-1 373	-1 302
Försäljningar/utrangeringar	1 360	250	1 360	250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 231	-12 080	-7 757	-7 744
Utgående bokfört värde	6 811	3 163	6 077	2 334
Lägenhetsinventarier	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	716	716	716	716
Försäljningar/utrangeringar	-324	0	-324	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392	716	392	716
Ingående ackumulerade avskrivningar	-716	-686	-716	-686
Årets avskrivningar	0	-30	0	-30
Försäljningar/utrangeringar	324	0	324	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-392	-716	-392	-716
Utgående bokfört värde	0	0	0	0
Summa inventarier och fordon	6 811	3 163	6 077	2 334

Not 16 Pågående nyproduktion/ombyggnation

Pågående nyproduktion/ombyggnation	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Pågående byggnadsproduktion	146 044	123 717	0	114 864
Pågående om- och tillbyggnad	24 987	49 175	24 716	49 175
Summa pågående nyproduktion/ombyggnation	171 031	172 892	24 716	164 039

Pågående produktion avser bl.a. trygghetsboendet Lugnet, studentboendet Jälgården, kombi Remonthagen, samt underhållsprojekt som ska aktiveras enligt K3.

Not 17 Aktier i dotterbolag

Bolag	Organisationsnummer	Säte
Östersundshem Holding AB	556966-2488	Östersund

Kapitalandel (%)	Röstandel (%)	Antal andelar	Bokfört värde	Eget kapital	Föregående års resultat
100	100	10 500	5 050	5 165	60

Östersundshem AB äger också indirekt dotterdotterbolaget Östersundshem Exploatering AB med org.nr 556094-4810 samt 15 st lagerbolag som är införskaffade i slutet av 2015. Ingen verksamhet har skett i lagerbolagen under 2015.

Not 18 Uppskjuten skattefordran

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerad uppskjuten skattefordran	16 521	8 558	15 980	8 558
Årets förändring av uppskjuten skattefordran	-16 473	7 963	-15 980	7 422
Utgående ackumulerad uppskjuten skattefordran	48	16 521	0	15 980

Uppskjuten skattefordran, avser skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde byggnader.

Skattesats för beräkning av uppskjuten skattefordran uppgår till 22 % (22%).

Not 19 Övriga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Skattefordran	0	1 996	0	2 163
Övriga fordringar	418	2 406	406	1 222
Summa övriga fordringar	418	4 402	406	3 385

Not 20

KONCERNEN

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 000	12 000	499 455	1 166
Resultatdisposition enligt beslut av bolagsstämman			1 166	-1 166
Aktieägartillskott 2015			22 542	
Årets resultat				4 778
Belopp vid årets utgång	60 000	12 000	523 163	4 778

MODERBOLAGET

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 000	12 000	484 656	20
Resultatdisposition enligt beslut av bolagsstämman			20	-20
Aktieägartillskott 2015			22 542	
Årets resultat				15
Belopp vid årets utgång	60 000	12 000	507 218	15

Not 21 Obeskattade reserver

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ackumulerade överavskrivningar maskiner och inventarier				
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	0	0	21 525	17 888
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	0	0	6 489	3 637
Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	0	0	28 014	21 525

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerad uppskjuten skatteskuld	4 098	0	0	0
Årets förändring av uppskjuten skatteskuld	2 164	4 098	0	0
Utgående ackumulerad uppskjuten skatteskuld	6 262	4 098	0	0

Avser uppskjuten skatt på obeskattade reserver. Skattesats för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 22 % (22 %).

Not 23 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid i koncernen

Räntebindningstid	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån
2016	350 000	0,58 %	31,5 %
2017	190 000	2,23 %	17,2 %
2018	100 000	2,71 %	9,0 %
2019	370 000	0,60 %	33,3 %
2020	100 000	0,48 %	9,0 %
	1 110 000	1,05 %	100,0 %

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

Not 24 Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	70 000	70 000	70 000	70 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	695 000	845 000	695 000	845 000
	765 000	915 000	765 000	915 000

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna kostnadsräntor	607	844	607	844
Övriga interimsskulder	9 293	8 318	8 938	8 154
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 900	9 162	9 545	8 998

Östersund den 29 februari 2016



Tord Andnor
Ordförande



Joackim Ekroth
Vice ordförande



Maria Nerpin
Styrelseledamot



Bert Nyman
Styrelseledamot



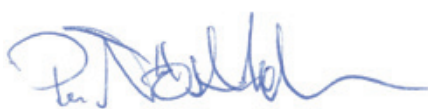
Carly Smith Jönsson
Styrelseledamot



Ulf Edström
Styrelseledamot



Thomas Gutke
Styrelseledamot



Per-Åke Österholm
Arbetstagarrepresentant



Carina Mattsson
Arbetstagarrepresentant



Daniel Kindberg
Verkställande direktör



Christer Sundin
Extern styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2016



Micael Engström
Auktoriserad revisor
EY AB



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Östersundshem AB, organisationsnummer 556528-1648.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i

bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Övriga Upplýsingar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 mars 2015 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets

vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Skellefteå den 4 mars 2016

Ernst & Young AB

Micael Engström
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET				
	2015	2014	2015	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNING, Mkr							
Intäkter							
Bostäder, netto	324	309	320	305	296	289	281
Övrigt, netto	35	21	6	8	4	5	10
Summa intäkter	359	330	326	313	300	294	291
Kostnader							
Driftskostnader	-180	-169	-145	-151	-149	-143	-132
Underhåll	-30	-60	-30	-60	-52	-56	-76
Fastighetsskatt	-7	-6	-7	-6	-7	-8	-7
Av- och nedskrivningar	-54	-53	-54	-52	-53	-35	-36
Summa fastighetskostnader	-271	-288	-236	-269	-261	-242	-251
Bruttoresultat	88	42	90	44	39	52	40
Centraladministration	-14	-10	-14	-9	-6	-5	0
Finansiella kostnader netto	-14	-17	-13	-16	-21	-23	-25
Koncernbidrag	-29	-19	-33	-20	-27	-18	-14
Bokslutsdispositioner och skatt	-26	5	-30	1	1	-6	-1
Summa kostnader	-354	-329	-326	-313	-314	-294	-291
Årets resultat	5	1	0	0	-14	0	0
BALANSRÄKNING, Mkr							
Likvida medel	1	0	0	0	0	0	0
Övriga omsättningstillgångar	92	17	86	9	34	27	23
Varulager, tomter för exploatering	6	21	0	0	0	0	0
Fastigheter	1 516	1 371	1 387	1 242	1 268	1 319	1 353
Övriga anläggningstillgångar	179	194	308	327	72	9	8
Summa tillgångar	1 794	1 603	1 781	1 578	1 374	1 355	1 384
Räntefria skulder	73	112	59	84	49	41	48
Räntebärande skulder	1 115	915	1 115	915	765	765	805
Bokslutsdispositioner	0	0	28	22	18	15	10
Avsättningar	6	4	0	0	0	0	0
Eget kapital	600	572	579	557	542	534	521
Summa skulder och eget kapital	1 794	1 603	1 781	1 578	1 374	1 355	1 384
FASTIGHETSSUPPGIFTER							
Antal lägenheter	5172	5169	5 172	5 169	5 111	5 111	5 111
Antal lokaler	418	423	117	122	259	259	259
Antal bilplatser	4 182	4 179	4 182	4 179	4 116	4 116	4 093
Summa uthyrningsobjekt	9 772	9 771	9 471	9 470	9 486	9 486	9 463
Yta bostäder, 1000 kvm	332	332	332	332	328	328	328
Yta lokaler, 1000 kvm	26	26	12	13	13	13	13
Summa yta, 1000 kvm	358	358	344	345	341	341	341

	KONCERNEN			MODERBOLAGET			
	2015	2014	2015	2014	2013	2012	2011
PERSONAL							
Antal fast anställda	55	48	55	48	41	41	40
NYCKELTAL							
Soliditet, %	33,4 %	35,7 %	33,8 %	36,3 %	40,5 %	40,3 %	38,2 %
Räntabilitet på eget kapital, %	10,2 %	2,7 %	10,8 %	3,3 %	2,3 %	4,5 %	3,0 %
Direktavkastning på fastighetsvärde, %	4,6 %	3,2 %	4,9 %	3,4 %	3,3 %	3,1 %	-
Direktavkastning på bokfört värde, %	9,9 %	7,2 %	11,0 %	7,7 %	7,1 %	6,2 %	5,9 %
Driftnetto, kr/kvm (BOA+LOA)	399	-	420	281	270	241	222
Medelhyra bostäder, kr/kvm (BOA)	874	863	874	863	838	819	803
Belåningsgrad bokfört värde, %	73,2 %	66,7 %	80,0 %	73,3 %	59,9 %	57,6 %	59,1 %
Belåningsgrad taxeringsvärde, %	53,6 %	45,3 %	54,4 %	45,8 %	38,4 %	38,9 %	41,9 %
Belåningsgrad marknadsvärde, %	35,7 %	30,8 %	37,3 %	32,1 %	27,2 %	29,0 %	-
Marknadsvärde, Mkr	3 110	2 970	2 973	2 839	2 790	2 625	-

DEFINITIONER**Soliditet**

Synligt eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntabilitet eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.

Direktavkastning på bokfört värde

Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Direktavkastning på fastighetsvärde

Driftnetto i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Driftnetto

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

Medelhyra bostäder

Bostäder exklusive student- och gruppboende samt sjukhem.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde, taxeringsvärde för fastigheter eller fastigheternas marknadsvärde.

Ingen justering utifrån K3-anpassning har gjorts för åren 2011-2012.

Ägardirektiv

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

Verksamhetens inriktning

Aktör på bostadsmarknaden. Bolaget ska, med beaktande av kommunens bostadspolitiska målsättningar och affärsmässiga principer, vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och förädla sitt bostadsinnehav genom nyproduktion, köp respektive försäljning av bostäder.

Den aktiva rollen ska utövas inom de ramar som de ekonomiska målen och riktlinjerna som detta ägardirektiv anger. Bolaget kan med beaktande av affärsmässiga principer producera annat än hyresbostäder. Bolaget ska förvalta och underhålla sitt fastighetsinnehav så att god ekonomisk hushållning uppnås.

Bolaget ska även vara aktivt i frågan om fler seniorbostäder. Ungdomarnas situation på bostadsmarknaden ska särskilt uppmärksammas.

Bolaget ska aktivt verka för att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet så att det blir möjligt för bland annat äldre och funktionshindrade att bo kvar. Kommunens mål när det gäller ökad tillgänglighet ska vara styrande vid nyproduktion.

Speciella bostäder. Bolaget har en viktig roll att agera så att det finns bostäder till studenterna vid Mittuniversitetet i Östersund så att kommunens bostadsgaranti uppfylls.

Dessutom ska bolaget medverka till att det finns bostäder till flyktingar i enlighet med kommunstyrelsens årliga beslut om mottagning. Bolaget ska vara uppmärksam på sin bostadssociala uppgift.

Tillväxtplan/landsbygdsstrategi. Bolagets verksamhetsutövning ska ske på sådant sätt att bolaget aktivt bidrar till att det av Östersunds kommun antagna tillväxtplanen/landsbygdsstrategin förverkligas. Östersundshem ska arbeta för en flexibel och anpassad hyresnivå.

Miljöarbete. Bolaget ska i sin verksamhetsutövning följa viljeinriktningen i Östersunds kommuns miljöpolicy. Vid alla ny- och ombyggnader ska bolaget välja energieffektiva lösningar och sund byggmaterial och sträva efter ett hållbart boende.

Kommunen ser positivt på att bolaget inför ett miljöledningssystem enligt ISO 14001 eller EMAS som på sikt kan ligga till grund för en miljöcertifiering av bolaget.

Finanspolicy. Bolaget ska följa riktlinjerna i den gemensamma finanspolicyn för kommunen och de kommunägda företagen.

När bolaget upptar lån ska säkerhet normalt lämnas med kommunal borgen.

Övriga policies. Bolaget omfattas av Östersunds kommuns gällande arkivreglemente. Kommunstyrelsen är arkivmyndighet.

Bolaget ska ha en policy för aktiv hantering av frågor kring farliga förmåner (i avsaknad av egen policy kan kommunens policy användas).

Ekonomiska mål och riktlinjer

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

upphandling/genomförande vilket kan belasta enskilda år med högre belopp än normal nivå. Vid avstämning av om bolaget uppnått ägardirektivens avkastningskrav justeras driftnettot med ett belopp som motsvarar differensen mellan faktiskt utförd underhållsnivå jämfört med den normala underhållsnivå som bolaget behöver ha långsiktig kapacitet för (45 miljoner per år¹). Avkastningskravet ska dock uppnås som ett medeltal under en femårsperiod.

- Bolaget ska redovisa till kommunstyrelsen när bolaget har behov att utföra underhållsåtgärder utöver normal underhållsnivå.
- Styrelsen har att verka för att en god intern kontroll präglar organisationen och bolagets löpande verksamhet. Styrelsen ska årligen värdera den interna kontrollen.

Strategi för utdelning ur bolaget

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

Informationskrav

Bolagets skattemål överlämnas följande information till kommunen:

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



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

Övrig information. Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige har rätt att under löpande år kalla bolagets ledning för information om bolagets verksamhet och ekonomi.

Bolaget har att informera kommunfullmäktige i principiellt viktiga frågor. Bolaget ska också följa den policy som kommunfullmäktige antagit den 29 juni 2006, § 115, för styrning av kommunägda bolag (i den främsta vad som avses med principiellt viktiga frågor).

Planering för extraordinär händelse

Kommunfullmäktige har fastställt Ledningsplan för Östersunds kommun vid extraordinära händelser. Av planen framgår att kommunstyrelsen är krisledningsnämnd och att planen omfattar alla verksamheter inom kommunkoncernen.

Bolaget har skyldighet att ingå i kommunens organisation för extraordinära händelser och att vidta de åtgärder som följer av

ledningsplanen. Således ska bolagen upprätta planer för extraordinära händelser, revidera planerna årligen och se till att planerna bygger på riskanalyser inom respektive verksamhet.

Styrelse och arvoden

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

God sed

God sed innebär att styrelsen ska:

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

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

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

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

Styrelse



Hela styrelsen samlad på markområdet för det kommande bostadsområdet Remonthagen

Bakre raden fr. vänster: Christer Sundin (extern styrelseledamot), ordf. Tord Andnor (S), Thomas Gutke (M), Bert Nyman (S), vice ordf. Joackim Ekroth (M).

Främre raden fr. vänster: Maria Nerpin (S), Carly Smith Jönsson (MP), Ulf Edström (C), Carina Mattsson (arbetstagarrepresentant), Per-Åke Österholm (arbetstagarrepresentant).

STYRELSESUPPLEANTER
Marlene Jonsson (M)
Nils Sandqvist (V)

LEKMANNAREVISORER
Staffan Ekström (S)
Göran Fürstenberg (M)

Omr	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök					Totalt	BOA yta m²	Lok. ant	LOA yta m²	Total yta m²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<						varm	kall	
Lit/Häggensås																
211	Söre 5:22	Näsv. 2, Östersundsv. 25, Lit	1970	2	2	4			8	502,0	2	189,0	691,0			12
212	Söre 2:134	Sörev. 1-3, Lit	1966	4	4	4	4		16	1 059,2	2	93,0	1 152,2	6		13
213	Söre 2:138	Östersundsv. 34, Skolv. 1 A-K, Lit	1983		7	5		1	13	859,4			859,4	6		4
214	Söre 2:100	Sockenv. 4 A-E, Sörev. 5, Lit	1957	2	12				14	734,4	5	132,5	866,9			
221	Kogsta 1:58	Snickarv. 12, Häggensås	1957	6	5	2			13	584,5	1	26,0	610,5	4		8
Frösön																
311	Fritzhem 17	Trädgårdsv. 5-7, Fritzhemsg. 7, Näsv. 2	1954	11	5	6	2	2	26	1 638,1	2	80,6	1 718,7		1	13
312	Doktor 5/Förvaltaren 2	Bergsg. 2-12, Risslerg. 1	1971		63	42	21		126	8 576,4	10	172,4	8 748,8	42		66
313	Dalhem 3/Befälhavaren 3, 7	S Strandv. 1, Frösöv. 1	1980	5	29	31	3		68	4 692,3	1	78,1	4 770,4	31		41
314	Trädgårdsmästaren 11	Fjällg. 29	1947	3	6	2			11	620,0	2	92,0	712,0			8
321	Lillberget 1/Trumslagaren 1	Skogsv. 10-20, Mällbyv. 37-43	1968	11	26	30	26		93	7 285,5	3	850,0	8 135,5			88
323	Mjällsta 1	Frösöv. 98-102, Skogsv. 13	1975		20	16			36	2 532,0	1	34,0	2 566,0	12		22
331	Eldaren 2, 3	Fröjav. 4-6	1952	11	16	6	3		36	2 117,6	3	126,0	2 243,6	4	6	7
341	Slånbäret 1	Videv. 2-48	1973		16	64	16		96	7 433,8			7 433,8	47		72
342	Skifteslaget 1	Önev. 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	2	25,0	10 523,2		59	80
343	Skifteslaget 2	Önev. 194-202	1981	31	38				69	3 650,0	1	617,0	4 267,0		18	27
344	Häggbäret 1	Snorres väg 2-316	1980	27	31	76	19	1	154	11 455,2			11 455,2	66		72
Östersund																
411	Häradsskrivaren 7	Prästg. 2, 4, 6, Storg. 1, 3, Fältjägargr. 10-12, Brogr. 11	1957	59	35	26	3	2	125	6 319,1	8	534,3	6 853,4	37		12
412	Rådmannen 5	Prästg. 3	1985		11	6	2		19	1 250,0			1 250,0			12
413	Rådmannen 4	Brogr. 15	1978	18	2	8			28	1 304,4			1 304,4			8
414	Kaptenen 4	Kyrkg. 25	1978	23	6	3			32	1 295,7	2	131,0	1 426,7			
415	Kaptenen 2	Rådhusg. 26	1995	14	7		3		24	1 307,3	1	39,0	1 346,3	16		2
416	Borgmästarlotten 1	Fältjägargr. 22	1991	19	5	7		1	32	1 931,0	1	62,0	1 993,0			19
417	Brandsprutan 2	Litsv. 24-26, Biblioteksg. 27, Läroverksg. 8	1905/-93	34	19	2			55	3 098,8	2	84,0	3 182,8			22
421	Bönboken 3	Artillerig. 2, Rådhusg. 29	1969/-93	9	9	3	3		24	1 464,2	2	1 132,0	2 596,2	22		13
426	Verkstaden 5	Prästg. 61 A-D, Brunnsg. 9	1987		12	3	4	1	20	1 500,7	1	83,3	1 584,0			6
427	Solberg/Slakteriet 7, 8	Prästg. 56-60, Storg. 55-59, Tullg. 8	1983	45	85	15			145	7 881,1	5	1 605,0	9 486,1	72		2
431	Hjorten 3	Samuel Perm.g. 26-30, Genv. 60-62, Biblioteksg. 31-37	1948	30	95	46	21		192	12 331,5	16	1 605,0	13 936,5	73		82
432	Björkbacka 8	Sollidenv. 17-23, Grindstugv. 26-32, Jaktstigen 16-26	1961	30	21	39			90	4 961,0			4 961,0			47
433	Solliden 3/Lövberga 1	Grindstugv. 36, 47-49, Konditoriv. 3, Sollidenv. 36-44	1993	29	60	30	29	8	156	10 983,3	1	708,0	11 691,3	67		70
441	Pionen 13	Övre Hantverksg. 23-25, Stuguv. 20	1974/-93	15	30	5		1	51	2 822,0			2 822,0	9	13	24
443	Majsen 11	Ringv. 26-30	1985	6	11		6	6	29	2 045,5			2 045,5	1		18
444	Vallmon 1	Ängeg. 10	1985	2	1	2		2	7	486,6			486,6			6
445	Harren 2, 3	Brunflo. 22, 24-26 A-B	1915/-89	17	8	2	2		29	1 585,9	1	38,0	1 623,9			23
447	Elritsan 4, 5, 6	Rådhusg. 85-91	1942	28	16				44	1 930,2	2	118,0	2 048,2			22
451	Valhall 2	Krondikesv. 66-70, Fagerbacken 24 & 26	1965/2010													
		Fagerbacken 28	2014													
		Odensalag. 45-49	1965/2010	38	104	102	37	2	283	20 030,1			20 030,1	98		199
452	Frigg 10	Skolg. 76, Repslagarstigen 23	1990	6	16	6			28	1 681,6			1 681,6			26
461	Körfältet	Stabsgr., Divisionsgr., Batterigr., Trossgr.	1971	91	172	101	92		456	32 246,5	3	163,5	32 410,0	128		210
471	Tröskan 11	Odenskogsv. 102-106, 112-114, Slätterv. 5-23	1968/-93	25	49	46	24		144	10 192,6	6	409,5	10 602,1	67		68
473	Medeltiden 1	Järnåldersv. 1-15	1971			32			32	2 640,0			2 640,0	32		
474	Mangården 1	Hemv. 27-57	1973	36	41	8	20		105	5 282,9			5 282,9	37		45
Torvalla																
511	Tunnbrödet 113-115	Damågr. 1-8, Arågr. 1-11, 2-14, Gräftågr. 1-12, Tvåågr. 1	1982	21	34	40	30		125	8 553,9	1	13,7	8 567,6	47		143
517	Bakelsen 1/Lussekatten 1	Blåhammarv. 2-160	1982		26	40	14		80	6 017,6			6 017,6	51		28
518	Rosmarinen 1	Falkfångarv. 1-31	2010	8	21	25	6		60	3 658,2			3 658,2	47		35
521	Bakplåten 1-2	Timmerv. 1-77	1986	2	116	90	39		247	17 373,5	4	760,0	18 133,5	113		96
522	Ryamattan 1/Trasmattan 1	Stöttingv. 2-26, Skogsbruksv. 1-75	1989		53	61	54	34	202	17 944,5	2	147,0	18 091,5	123		87
524	Flossamattan 1	Skogsbruksv. 85-93, 97-123, 127	1990	1	44	33	30	16	124	9 940,6			9 940,6	89		44
526	Symaskinen 1	Skogsvaktarv. 2-28, Jägmästarv. 1-23	1987		36	32	24	4	96	7 059,6	2	383,0	7 442,6	51		51
528	Tallkronan/Degskrapan 2	Stubbv. 1-5	1991	4	17	2	2		25	1 581,0			1 581,0	6		10
531	Ardennern 2	Havrev. 2-8, 12-28, Vetev. 7-17, 25-29, 31-75	1991	1	64	48	48	23	184	15 096,3	1	78,0	15 174,3	141		44
533	Slätterängen 2	Nekv. 94-98, Skyliv. 1-3	1991	23	29	11	8		71	4 219,1	2	72,0	4 291,1	32		37
Brunflo/Fåker/Tandsbyn																
611	Brunflo - Viken 1:61	Centrumv. 17, Brunflo	1963	6	9	3	4		22	1 325,9	4	404,0	1 729,9			24
612	Brunflo - Viken 1:73, 75	Postv. 5-7, Brunflo	1963	12	12	12	1		37	2 013,8	2	78,0	2 091,8	2		20
613	Brunflo - Viken 2:205, 208	Kvartermästarv. 7-111, Löjtnantv. 2-186, Brunflo	1979	41	38	55	48		182	13 899,7	2	90,1	13 989,8			138
621	Näs - Ålsta 3:30, 31	Grönviksv. 1-7, Fåker	1963	8	4	7	2		21	1 130,0	1	19,4	1 149,4	4	7	10
631	Tand 7:6	Nygårdsv. 1-5, Tandsbyn	1977		5	11	2		18	1 387,0			1 387,0			19
632	Tand 2:61, 110	Mogårdrev. 3, Tandsbyn	1957	2	17	1	2		22	1 282,0	5	212,0	1 494,0			18
Summa bostäder				838	1 655	1 312	676	104	4 585	313 293,3	112	11 485,4	324 778,7	198	1 489	2 273
Studentbostäder																
332	Fornborgen 1	Fornborgsv. 1-15	1991	158	20	12		1	191	7 068,8			7 068,8	11		58
423	Logen 7	Rådhusg. 54	1988	45					45	1 329,5	1	65,0	1 394,5			14
424	ABC Boken 3/Motboken 2	Rådhusg. 35, S Gröng. 32, 34, 36, Tullg. 23	1984	126	44				170	6 099,6	2	66,0	6 165,6	57		11
425	Verkstaden 3	Kyrkg. 78	1972	61		1			62	1 396,0	2	76,0	1 472,0	27		
428	Monopolet 1	Prästg. 63	1967	78		1			79	1 955,5			1 955,5	30		14
434	Artilleristen 1	Campusv. 13-15	2009	40					40	1 000,0			1 000,0			
Summa studentbostäder				508	64	14		1	587	18 849,4	5	207,0	19 056,4	114	11	97
TOTALT FÖRETAGET				1 346	1 719	1 326	676	105	5 172	332 142,7	117	11 692,4	343 835,1	312	1 500	2 370



FRÖSÖN

Hornsberg

- 311 Fritzheim 17
- 312 Doktorn 5/Förvaltaren 2
- 313 Dalhem 3/Befälhavaren 3, 7
- 314 Trädgårdsmästaren 11

Lövsta

- 321 Lillberget 1/Trumslagaren 1
- 323 Mjällsta 1

Frösödalen

- 331 Eldaren 2, 3
- 332 Fornborgen 1

Valla

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

ÖSTERSUND

Centrum

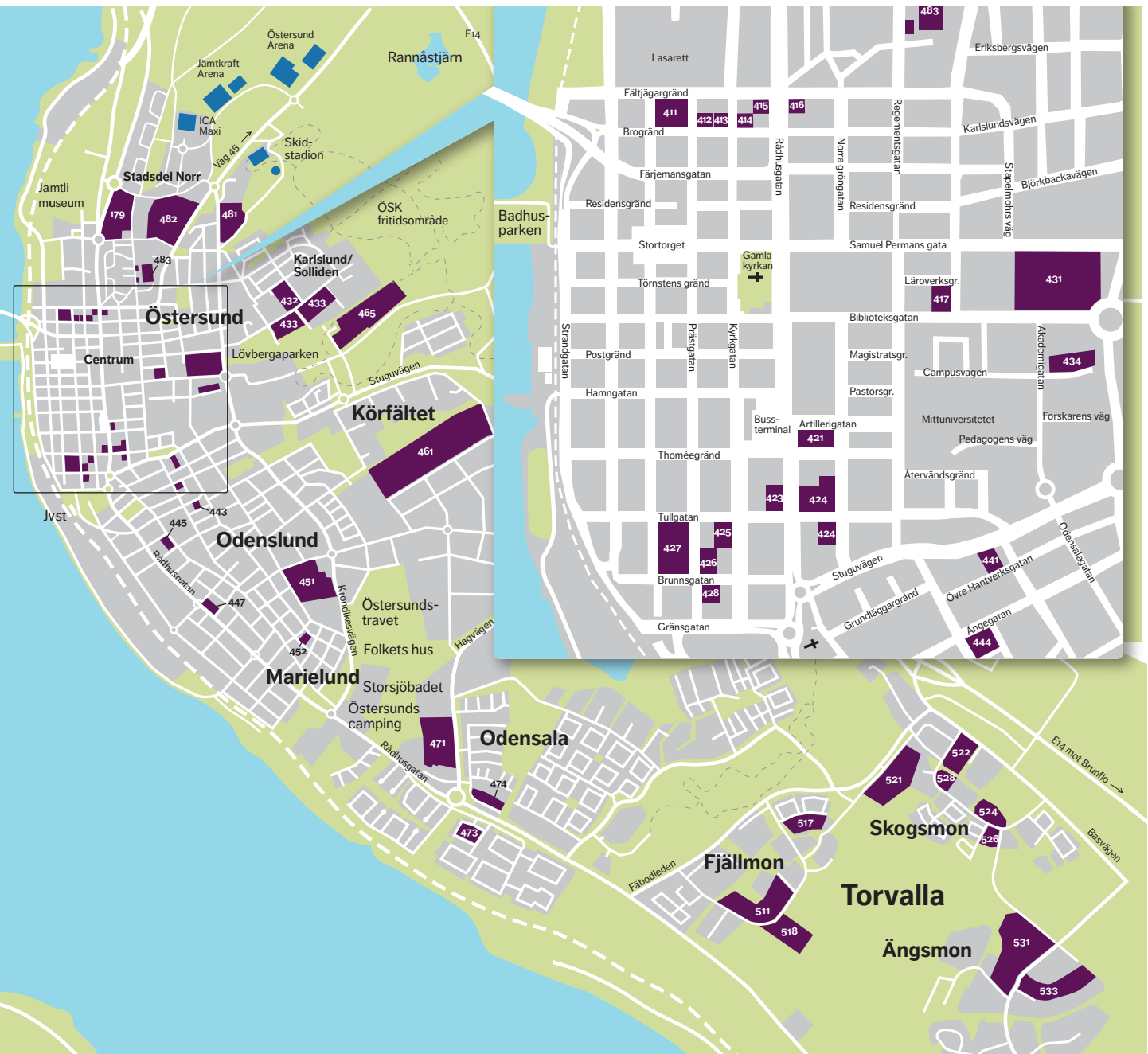
- 411 Häradsskrivaren 7
- 412 Rådmannen 5
- 413 Rådmannen 4
- 414 Kaptenen 4
- 415 Kaptenen 2
- 416 Borgmästarlotten 1
- 417 Brandsprutan 2
- 421 Bönboken 3
- 423 Logen 7
- 424 ABC-Boken 3/Motboken 2
- 425 Verkstaden 3
- 426 Verkstaden 5
- 427 Solberg (Slakteriet 7, 8)
- 428 Monopolet 1

Karlslund/Solliden

- 431 Hjorten 3
- 432 Björkbacka 8
- 433 Solliden 3/Lövberga 1
- 434 Artilleristen 1

Stadsdel Norr

- 179 Jägarvallen
- 482 Tallåsen
- 481 Blomstergården
- 483 Lugnet-Jälgården



Odenslund

- 441 Pionen 13
- 443 Majsen 11
- 444 Vallmon 1
- 445 Harren 2, 3
- 447 Elritzan 4, 5, 6

Marielund

- 451 Valhall 2
- 452 Frigg 10

Kölfältet

- 461 Väghyveln

Remontheagen

- 465 Remontheagen

Odensala

- 471 Tröskan 11
- 473 Medeltiden 1
- 474 Mangården 1

TORVALLA

Fjällmon

- 511 Tunnbrödet 113-115
- 517 Bakelsen 1/Lussekatten 1
- 518 Rosmarinen 1

Skogsmon

- 521 Bakplåten 1, 2
- 522 Ryamattan 1/Trasmattan 1
- 524 Flossamattan 1
- 526 Symaskinen 1
- 528 Tallkronan (Degskrapan 2)

Ängsmon

- 531 Ardenneren 2
- 533 Slätterängen 2

Häggennäs



Lit



Tandsbyn



Fåker



Brunflo



HÄGGENÅS

221 Kogsta 1:58

LIT

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

TANDSBYN

631 Tand 7:6
632 Tand 2:110

FÅKER

621 Näs-Ålsta 3:30, 3:31

BRUNFLO

611 Brunflo-Viken 1:61
612 Brunflo-Viken 1:73, 1:75
613 Brunflo-Viken 2:205, 2:208426





östersundshem

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