

Årsredovisning 2021
Östersundshem AB



Innehållsförteckning

Förord	3
Finansiell rapportering	
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Rapport över förändringar i eget kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Revisionsberättelse	26
Övrig information	
Fem år i sammandrag	28
Fastighetsförteckning	30
Styrelsen	31
Områden/fastigheter	32

Ett år i pandemins spår

Östersundshem har växlat upp för att ta tag i underhållsbehovet av våra äldre fastigheter. Verksamheten har under året som passerat formats av en tydlig riktning framåt.

Pandemin fortsatte att prägla verksamheten hela 2021. Efter sommaren öppnade vi för generösare öppettider med en delvis återgång till kontoret, för att i slutet av året än en gång behöva återgå till hemarbete. Covid-19 har även påverkat arbetet med våra fastigheter och hyresgäster, där vi under långa perioder pausat möjligheten till felanmälan och endast kunnat åtgärdat det mest akuta. De annars så uppskattade sociala gemensamhetsytorna på våra trygghets- och bonusboenden har varit fortsatt stängda för att förhindra vidare smittspridning bland våra hyresgäster.

Östersundshems Fastighetsutvecklingsplan 2020–2030 sjösattes och det blev klart att vi inleder ett ROT-samarbete med NCC för de omfattande renoveringarna som ska göras de närmsta åren. Först ut är studentboendet Monopolet, där vi under året har evakuerat hyresgästerna och påbörjat renoveringsarbetet. Hösten 2022 beräknar vi att kunna låta nya och befintliga studenter att flytta in. I det äldre kvarteret Hjorten har vi fått jobbat desto mer med förarbetet inför renoveringen. Här har det krävts ytterligare informationsinsatser, hyresgästgodkännande samt helrenovering av fyra lägenheter att visa upp som exempel. Trots pandemin har ROT-arbetet fortlöpt bra.

Hösten 2021 togs ett beslut att vi skulle sälja fastigheter på Frösön, Tandsbyn, Fåker, Häggenås och Lit. Totalt rör det sig om elva fastigheter med 434 bostäder. Försäljningen planeras att slutföras under 2022 och ger oss ett välkommet ekonomiskt tillskott att använda till renoveringar. Utöver detta har ytterligare 32 Attefallshus under året avyttrats till både privatpersoner och företag.

Avslutningsvis har 2021 varit ett år som bjudit på omfattande arbete för såväl personal som styrelse, vilket också givit resultat. Vi går nu in i 2022 med en ekonomi i balans och goda förhoppningar om det nya året!



Kenneth Karlsson – Vd, Östersundshem

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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, 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.

Östersundshems uthyrningsobjekt vid årets utgång utgörs av:

	2021	2020
Bostäder	4 039	4 016
Lokaler	142	145
Garage	1 130	1 130
P-plats & Carport	2 008	2 004

Företaget har sitt säte i Jämtlands län, Östersunds kommun.

Ägare och koncernförhållande

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

Under året har koncerninterna inköp uppgått till 23,6 procent av bolagets totala externa kostnader. Koncernintern försäljning har uppgått till 9,4 procent av bolagets totala intäkter.

Styrelse

Östersundshem AB har en styrelse bestående av totalt tio ledamöter. Sju ledamöter och två suppleanter speglar den politiska sammansättningen i Östersunds kommunfullmäktige. En ledamot, tillika bolagets ordförande, är politisk obunden. Vidare utgörs styrelsens ledamöter av två arbetstagarrepresentanter.

Vid räkenskapsårets utgång utgjordes styrelsen av:

Mattias Lööv	Ordförande
Pär Fredriksson (M)	Ledamot
Björn Sandal (S)	Ledamot
Therese Dahlgren Ekroth (M)	Ledamot
Eva Nässén (C)	Ledamot
Nils Sandqvist (V)	Ledamot
Karin Eriksson (S)	Ledamot
Anna Ottosson Blixth (C)	Ledamot
Gunilla Nilsson	Arbetstagarrepr. Unionen
Katarina Undrom	Arbetstagarrepr. Unionen
Lars Carlsson (M)	Ersättare

Peter Grönlund (S)

Ersättare

Karin Österberg

Ersättare arbetstagarrepr. Unionen

I början av året frånträdde ledamoten Åke Ljusberg och ersattes av Eftichia Kourlos. Kourlos frånträdde styrelsen under december och ersattes av Anna Ottosson Blixth.

Vidare har under året Maria Bergsten frånträtt som arbetstagarrepresentant och ersatts av Katarina Undrom. Ny ersättare efter Katarina Undrom har Unionen utsett Karin Österberg.

Ledning

Under räkenskapsåret har Kenneth Karlsson varit utsedd vd.

Intresseorganisationer

Östersundshem AB är ansluten till Fastigo arbetsgivarorganisation, Sveriges Allmännytt, inköpsorganisationen HBV, Fastighetsägarna Sverige samt Studentbostadsföretagen.

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 57 (59) anställda, 21 (23) kvinnor och 36 (36) män. Av dessa var 54 (56) personer tillsvidareanställda, 21 (20) kvinnor och 33 (36) män.

Bolaget har tecknat kollektivavtal med Unionen och Fastighetsanställdas förbund.

Hyrer

2021 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna för vanliga bostäder samt studentbostäder höjdes med 1,33 procent från den 1 mars 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19

2021 har fortsatt präglats av den pågående pandemin. Östersundshem vidtog under 2020 en rad åtgärder för att hantera den rådande situationen. Vissa lättnader har gjorts under året jämfört med åtgärderna under 2020 i takt med periodvis minskad smittspridning i samhället och ökad grad av vaccinering. Från början av november har åtgärderna återgått till 2020 års nivå i allt väsentligt. Den fortsatta utvecklingen är dock osäker och det är viktigt att verksamheten är flexibel och beredd på nya utmaningar som kan uppkomma.

Den dagliga verksamheten har anpassats efter rådande omständigheter och rekommendationer från Folkhälsomyndigheten. Under hösten återgick tjänstemännen till arbete på kontoret, men under december beordrades återigen hemarbete i linje med anvisningar från Folkhälsomyndigheten. Åtgärder har vidtagits kring uthyrning av övernattningslägenheter under december.

Ledningen har löpande avstämningar kring corona-situationen och medarbetarna får kontinuerligt uppdaterad information, bland annat via intranätet. Östersundshem har deltagit i Östersunds kommuns veckovisa stabsorienteringar under hela året.

Strategiarbete

Den av anställda, ledning, styrelse och ägare framarbetade Fastighetsutvecklingsplanen 2021–2030 som fastställdes av styrelsen under 2020 har sjuväts under 2021. Upphandling har skett av partneringsavtal för genomförande av ROT-åtgärder i de fem första fastigheterna. I kronor räknat bedöms investeringen till cirka 600 mnkr. Arbetet med avyttring av ett tiotal fastigheter, i linje med Fastighetsutvecklingsplanen, har påbörjats. Planerade åtgärder kommer att kräva ett starkt hållbarhetsfokus, såväl ekonomiskt som miljö- och boendesmässigt.

Twister

Styrelsen i Östersundshem AB beslutade under 2018 utkräva skadestånd av före detta vd, Daniel Kindberg, samt övriga åtalade. Detta sker i enlighet med de åtalpunkter som åklagaren framlagt. Dom har meddelats av Ångermanlands tingsrätt under hösten 2019, men har överklagats av samtliga parter. Under december har Hovrätten för Nedre Norrland beslutat frikänna samtliga åtalade. Domen vann laga kraft i januari 2022. Som en följdverkan av domen har Östersundshem ersatt Daniel Kindberg för dennes rättegångskostnader med ett belopp uppgående till 187 tkr jämte ränta.

Under februari 2022 har bolaget träffat en överenskommelse med Peab, att Peab ersätter Östersundshem med totalt 8,7 mnkr. Ersättningen kommer att redovisas i räkenskaperna under 2022.

Värdeöverföring till Östersund Rådhus AB

I bokslutet 2020 lämnades koncernbidrag till Östersunds Rådhus AB med 2 930 tkr. Under 2021 har fullmäktige i Östersunds kommun godkänt Östersunds Rådhus AB:s förslag att lämna aktieägartillskott med 2 303 tkr. Skillnaden 627 tkr avser skattekostnaden för mottagandet av koncernbidrag för 2020.

Fastighetsförsäljningar

Under året har avvecklingen av Attefallsprojektet fortsatt. Byggnaderna i Torvalla och Blomstergården samt ett mindre antal på Arenavägen har avyttrats. Avvecklingen kommer att fortsätta under 2022. Ekonomiskt ligger avvecklingen i linje med antaganden som gjordes i bokslutet 2019. Totalt har 32 enheter avyttrats under 2021, 39 attefallshus finns kvar i bolaget ägo vid utgången av 2021.

Brand Snorres väg

Under 2021 har brandskadan på Snorres väg 184–204 slutreg-

lerats med försäkringsbolaget. Försäkringsbolaget har tillerkänt bolaget en ersättning om 10 mnkr, av ersättningen har 3,5 mnkr innehållits och utbetalas på framtida produktion av bostäder. Rivningsentreprenaden har avslutats under året.

Projektverksamhet

ROT-projekt

Den Fastighetsutvecklingsplan bolaget fastställde hösten 2020 har inneburit att projektavdelningen har haft ett stort fokus på kommande ROT-projekt. De restriktioner som uppkom på grund av Covid-19 resulterade i en hög vakans bland våra studentlägenheter, en särskilt hög vakans noterades på kv. Monopolet. Som ett led i detta valde bolaget att prioritera denna fastighet i kommande ROT-projekt. I september påbörjades projekteringen vilken fortlöpte på ett bra sätt trots en pressad tidplan. Förhoppningen är att färdigställa renoveringen i oktober 2022. Parallellt med ROT-projektet på fastigheten Monopolet 1 har Östersundshem påbörjat informations- och godkännandeprocessen gällande kv. Hjorten, som är näst på tur i ROT-verksamheten. Där bedöms projektering ske under våren 2022 för att påbörja entreprenaden senare under året.

Nyproduktion och tillskapande av nya bostäder

Under året har Östersundshem valt att inte aktivt arbeta med något nyproduktionsprojekt då fokus har legat på våra ROT-projekt. Kostnadsutvecklingen och borttagande av investeringsbidrag har även försvårat möjligheten att producera nya bostäder. Bolaget har istället försökt att identifiera lokaler och/eller vindar där möjlighet finns att tillskapa ytterligare bostäder. Under hösten 2021 har en vakant lokal byggts om till tre välplanerade lägenheter i kv. Härads skrivaren, vilka därefter kunde hyras ut omgående. Ett flertal liknande projekt planeras genomföras kommande år.

Under 2020 erhöll bolaget investeringsbidrag om 47 mnkr från Boverket för uppförande av hyresbostäder och bostäder till äldre. Bidraget är villkorat, bland annat utifrån ett fastslaget mål om energiförbrukning. Detta innebär att bolaget i framtiden kan åläggas att återbetala bidraget – om villkoren inte uppnås över tid. Bolaget har valt att redovisa dessa åtaganden som eventalförpliktelser i årsredovisningen.

Övriga investeringar i underhåll

Bolagets projektavdelning har haft ett stort fokus på takåtgärder under det gångna året. Under 2021 avslutades ett stort takarbete på kv. Slånbäret där det även installerades solceller i samband med bytet. Bolaget har även slutfört takrenovering på kv. ABC-/Motboken samt påbörjat takrenovering på kv. Slakteriet (Solberg) och fastigheten Tand 2:110 i Tandbyn. Utöver ovan nämnda entreprenader har balkonger renoverats på dels vår fastighet i Häggenås, dels kv. Fritzheim på Frösön. Under hösten har en satsning skett på trygghetsskapande åtgärder i ett flertal av våra bostadsområden genom kompletterande och förbättrad utebelysning.

Energi och miljö

Under 2021 har arbetet för att uppnå huvudmålen i Allmännyttans Klimatinitiativ fortgått i stort som smått. Östersundshem blev 2016, som första allmännyttan i Sverige, fossilfria

sett till den egna verksamheten (enligt Fossilfritt Sveriges definition). Den mindre del fossil energi som vi fortfarande har kvar utgörs primärt av den andel torv som finns i Jämtkrafts fjärrvärmemix. Det dagliga arbetet tillsammans med strategiska effektiviseringsprojekt har gett goda resultat på byggnadernas energiprestanda som 2021 var 25 procent lägre än referensåret 2007. Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet för 2021 hamnade på 136,2 kWh/m².

Den el som förbrukas i Östersundshems verksamhet är hundra procent förnyelsebar och fjärrvärmens håller en mycket hög miljöprestanda. Vi har tidigare installerat sol i all nyproduktion. Under 2021 installerades också en 100 kW anläggning på kv. Slånbäret, vilket blev den första solcellsanläggningen i det äldre beståndet. Östersundshem äger också andelar motsvarande 1,5 MW effekt i Östersunds solcellspark. Under året har våra andelar i parken producerat ca 1250 MWh. Sammantaget motsvarar solproduktionen ca 22 procent av bolagets totala elbehov.

Våra hyresgäster och deras beteenden är en viktig del i arbetet med att uppnå målsättningen om ett Fossilfritt 2030. Här kan vi som bolag påverka genom att informera och ge bättre förutsättningar för ett mer hållbart beteende. Exempelvis har bolaget under året lagt stort fokus på bland annat installation av ytterligare elbilsaddplatser, vattensparprojekt i studentområden samt förbättringsåtgärder i soprummen i våra områden.

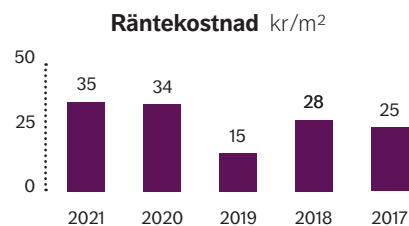
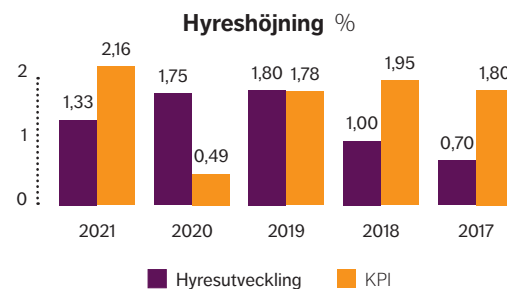
Finansiering

Östersundshem har idag ett attraktivt bestånd med få vakan- ser, 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 bundna av Finanspolicyn som beslutats av Östersunds kommun. All lång- fristig finansiering sker via Östersunds kommuns internbank. Östersunds kommun har 2021 medgivit en limit på borgen med 767 mnkr. Limiten minskar årligen med 14,5 mnkr. På bokslutsdagen nyttjas ej 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 slutförfalldagar.

Belåningsgrad på fastigheternas marknadsvärde	24,4 %
Belåningsgrad på fastigheternas bokförda värde	42,8 %

Genomsnittsräntan uppgår till 1,10 procent per bokslutsdagen. Genomsnittlig kapital- och räntebindning uppgår till 7,56 år. Bruttorentekostnaden för 2021 för Östersundshem AB är 8 937 tkr. Inga låneräntor har aktiverats i projektverksamheten under 2021.

De nya ränteavdragsbegränsningar som införts kan troligen komma att omarbetas efter beslut i Europadomstolen, vilket kommer att gynna bolaget. Några negativa skatteeffekter för Östersundshem för 2021 har inte uppkommit.



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 taxebundna kostnader, byggtjänster, elkostnader 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.

Känslighetsanalys

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

Fastighetsvärdering

Bolaget beslutade om Fastighetsvärderingspolicy under hösten 2018. Redaktionella ändringar har gjorts i policyn under 2021.

Fastighetsvärderingen utgör underlag för den årliga nedskrivningsprövningen. Värdering är underlag för bedömande om nedskrivningsbehov eller reversering (återföring) av tidigare nedskrivningar föreligger.

Marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd uppgår 3 279 mnkr, varav bostadsfastigheter 3 199 mnkr. Vid bestämmande av marknadsvärdet har hänsyn tagits till planerade underhållsåtgärder under 2022–2024.

Nedskrivningar

Med utgångspunkten av genomförda fastighetsvärderingar under året, konstateras att inget nedskrivningsbehov föreligger för 2021.

Styrelsearbete och bolagsstyrning

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

Övergripande lagar och styrdokument

Grunden för Östersundshems bolagsstyrning och styrelsearbete utgörs av Allbolagen (Lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag), Kommunallagen, Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 avseende årsredovisning (K3), ägardirektiv, bolagsordning, interna regler för firmateckning och attestordning, vd-instruktion samt styrelsens arbetsordning.

Bolagsordning

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med beaktande av affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen inom Östersunds kommun genom att i allmännyttigt syfte huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. I det allmännyttiga syftet ingår ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande som ett bidrag till hållbar utveckling.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Östersunds kommun förvärva, äga, förvalta, avyttra fastigheter och tomträtter och bygga hyresbostäder, och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget får även bygga och förvärva kommersiella lokaler om dessa utgör ett komplement till bostäder. Bolagets verksamhet får också, efter beslut i kommunfullmäktige vid varje enskilt tillfälle, omfatta uppförande av småhus, kooperativa hyresrätter, bostadsrätter eller ägarlägenheter för försäljning och deltagande i studentbostadsverksamhet.

Fullmäktiges yttranderätt

Bolaget skall bereda kommunfullmäktige i Östersunds kommun möjlighet att ta ställning innan beslut i verksamheten, som är av principiell betydelse eller annars av större vikt, fattas. Bolaget skall följa de ägardirektiv som kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen utfärdar.

Bolagsstämma

Bolagets högsta beslutande organ är årsstämman (ordinarie bolagsstämma) som hålls under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret. Tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor ger stämman aktieägaren möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. Besluten föregås av beslut i kommunfullmäktige.

Årsstämma 2021

Senaste årsstämman ägde rum den 1 juni 2021. Vid stämman var samtliga aktier representerade. Östersund Rådhus AB representerades av Pär Jönsson. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2020 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2020 års förvaltning. Besluten hade förgåtts av beslut i kommunfullmäktige.

Styrelsen

Val av styrelse, revisor och lekmannarevisorer fattas av kommunfullmäktige och utses för en period om fyra år. Utsedda ledamöter och funktionärer är valda fram till ordinarie bolagsstämma för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens ansvar

Enligt aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning är styrelsens övergripande uppgift att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att samtliga ägares intresse tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsen har det yttersta ansvaret för verksamheten. Mot bakgrund av detta svarar styrelsen för att fastställda mål och strategier avseende bolagets verksamhet ska uppnås. Vidare svarar styrelsen för att bolagets verksamhetsinriktning är föremål för fortlöpande översyn samt att större förändringar i verksamhetsinriktningen behandlas av styrelsen. I styrelsens uppgifter ingår att ansvara för bolagets organisation inklusive att tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd samt att fastställa lön och annan ersättning till denne. Styrelsen fastställer budget, verksamhetsmål, och strategier för bolagets verksamhet samt fattar beslut rörande investeringar, förvärv, försäljningar och omstruktureringar av fastighetsbeståndet.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen och ägaren. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering.

Styrelsens arbete under 2021

Styrelsen i Östersundshem AB har fastställt en arbetsordning i enlighet med aktiebolagslagen och ägardirektivet. Arbetsordningen behandlar bland annat ansvars- och arbetsfördelningen, former för beslutsfattande, kallelseförfarande, antal möten, närvaro, sekretess, upprättande och distribution av föredragningslista samt upprättandet och justering av protokoll. Därutöver finns en vd-instruktion som innehåller en gränsdragning för arbetsfördelningen mellan styrelse och vd.

Styrelsen har haft åtta styrelsemöten varav sex digitala där bland annat affärsplanen samt företagets och styrelsens arbete följts upp. Verksamhetsuppföljningen har fokuserats främst kring ekonomisk rapportering, uthyrningsläget, uppföljning av större projekt, uthyrning och vakanser, finans, hälsotal, uppföljning av osäkra hyresfordringar samt skatter och avgifter. Vidare har tid avsatts för styrelsetid där styrelseledamöterna ges möjlighet till egen diskussion där ledningen inte deltar.

Revisionskommitté

Under året har styrelsen utsett en revisionskommitté. Styrelsen har utsett Pär Fredriksson och Björn Sandal att utgöra revisionskommittén. Revisionskommitténs uppgift är, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, att:

- Övervaka bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet
- Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets arbete med internkontrollplan och övergripande riskhantering
- Hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen
- Granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet. Särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandhåller bolaget andra tjänster än revision.

Under 2021 har kommittén deltagit i arbetsmöten med bolagets revisorer och lekmannarevisorer samt bolagets controller i frågor kring implementering av bolagets internkontrollplan.

Uppföljning ägardirektiv 2021

Ägardirektivet innehåller krav på verksamhetens inriktning och ekonomiska mål för verksamhetsåret 2021.

Uppföljning uppdrag enligt ägardirektiv:

- Aktör på bostadsmarknaden: Uppfyllt.
- Speciella bostäder för äldre och studenter samt till socioekonomiskt utsatta grupper: Uppfyllt.
- Tillväxtplan/landsbygdsstrategi: Uppfyller strategi för bostadsförsörjning 2021–2025.
- Miljöarbete: Uppfyllt.
- Finanspolicy: Bolaget följer kommunens finanspolicy.
- Östersunds kommuns arkivreglementet: Ej uppfyllt.
- Policy kring farliga förmåner: Uppfyllt, del av internkontrollarbetet.
- Internkontrollarbete: Uppfyllt.

Ekonomiska mål:

- Överskottsgrad: Uppfyllt. Utfall 36 %, krav 36 %, snitt Sveriges Allmännyttan (2020) 38 %.
- Soliditet: Uppfyllt. Utfall 58,7 %, krav 20 %.
- Direktavkastning (informationsvis): 3,25 %, jämfört Sveriges Allmännyttan (2020) 3,8 %.

Närvaroredovisning styrelsemöte

Mattias Lööf (ordförande)	8/8
Pär Fredriksson (M)	8/8
Björn Sandal (S)	5/8
Therese Dahlgren Ekroth (M)	8/8
Eva Nässén (C)	7/8
Nils Sandqvist (V)	8/8
Åke Ljusberg (C)	0/1
Eftichia Kourlos (C)	6/7
Karin Eriksson (S)	5/8
Anna Ottosson Blixth (C)	0/0
Gunilla Nilsson (arbetstagarrepresentant)	8/8
Maria Bergsten (arbetstagarrepresentant)	0/2
Katarina Undrom (arbetstagarrepresentant)	6/8
Peter Grönlund (S) (ersättare)	6/8
Lars Carlsson (M) (ersättare)	1/8
Karin Österberg (ersättare arbetstagarrepresentant)	6/6

Flerårsöversikt (mnkr)

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	293	302	280	291	276
Resultat efter finansiella poster	30	38	21	-207	36
Rörelsemarginal (%)	13	15	9	-69	15
Räntabilitet på eget kap. (%)	2,4	3,1	1,8	-16,4	2,7
Balansomslutning	2 133	2 096	2 078	1 897	2 050
Soliditet (%)	58,7	58,6	57,2	62,0	66,3
Medelantal anställda	52	57	56	64	57

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Jämförelsetal för år 2017–2019 avser hela Östersundshem-koncernen. All kärnverksamhet har efter fusioner samlats i moderbolaget.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 158 486 180
årets vinst	21 279 157
	1 179 765 337
disponeras så att i ny räkning överföres	1 179 765 337

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

Resultaträkning

Belopp, tkr

Nettoomsättning

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	2, 3	277 959	277 589
Aktiverat arbete för egen räkning		1 977	338
Övriga förvaltningsintäkter	4	12 808	24 564
Summa nettoomsättning		292 744	302 491

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	5, 6, 7	-154 235	-162 429
Underhållskostnader		-22 736	-25 631
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-6 054	-5 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-63 364	-66 652
Återföringar/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	453	19 583
Övriga rörelsekostnader	10	-484	-4 590
Summa fastighetskostnader		-246 419	-245 607

Bruttoresultat

Central administration	5, 11	-8 766	-10 579
------------------------	-------	--------	---------

Rörelseresultat

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar och fordringar i koncernföretag		-89	-30
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		38	-254
Övriga ränteintäkter och liknande poster	12	1 686	553
Räntekostnader och liknande poster	13	-8 954	-8 823
Summa finansiella poster		-7 319	-8 553

Resultat efter finansiella poster

Bokslutsdispositioner	14	0	16 533
-----------------------	----	---	--------

Resultat före skatt

Skatt på årets resultat	15	-8 960	-12 052
-------------------------	----	--------	---------

Årets resultat

		21 279	42 233
--	--	---------------	---------------

Balansräkning

Belopp, tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	1 869 564	1 882 389
Maskiner och inventarier	17	3 524	4 472
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	42 798	30 837
Summa		1 915 887	1 917 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	10 424	10 424
Uppskjuten skattefordran	20	10 916	14 220
Summa		21 341	24 644
Summa anläggningstillgångar		1 937 227	1 942 342
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		854	992
Fordringar hos Östersunds kommun och andra koncernföretag		179 373	135 254
Aktuella skattefordringar		3 579	3 557
Övriga fordringar		3 614	1 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8 459	12 037
Summa		195 879	153 552
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		195 879	153 552
Summa tillgångar		2 133 106	2 095 894

Belopp, tkr

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital, 60 000 aktier

Reservfond

Summa**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

Summa**Summa eget kapital****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar**Långfristiga skulder**

Skulder till Östersunds kommun

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till Östersunds kommun och andra koncernföretag

Skulder till Östersunds Rådhus AB

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**Summa eget kapital och skulder**

Not	2021-12-31	2020-12-31
22, 23		
	60 000	60 000
	12 000	12 000
	72 000	72 000
	1 158 486	1 113 950
	21 279	42 233
	1 179 765	1 156 183
	1 251 765	1 228 183
20	5 657	0
	5 657	0
24, 25		
	800 000	800 000
	800 000	800 000
	15 916	17 388
	33 628	25 373
	8 147	6 936
	0	2 930
	2 004	1 056
26	15 990	14 027
	75 684	67 711
	2 133 106	2 095 894

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp, tkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	60 000	12 000	1 092 277	8 378	1 172 655
Föregående års resultat			8 378	-8 378	0
Fusionsresultat			1 505	0	1 505
Aktieägartillskott			11 790	0	11 790
Årets resultat			0	42 233	42 233
Utgående eget kapital 2020-12-31	60 000	12 000	1 113 950	42 233	1 228 183
Föregående års resultat			42 233	-42 233	0
Aktieägartillskott			2 303	0	2 303
Årets resultat			0	21 279	21 279
Utgående eget kapital 2021-12-31	60 000	12 000	1 158 486	21 279	1 251 765

Kassaflödesanalys

Belopp, tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	27	30 239	37 753
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	62 130	39 650

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

92 369 77 403

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-42 327	-69 593
Förändring av kortfristiga skulder	10 903	-9 711

Kassaflöde från den löpande verksamheten

60 945 -1 901

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-72 218	-37 243
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	11 900	43 437
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	-1 083

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-60 318 5 111

Finansieringsverksamheten

Lämnade koncernbidrag	-2 930	-15 000
Erhållna aktieägartillskott	2 303	11 790

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-627 -3 210

Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

Tilläggsupplysningar

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avses.

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

Aktiverat arbete för egen räkning

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

Anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Komponentindelning

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

Byggnad	År
Stomme och grund	40–100
Tak	20–40
Fasad	30–100
Dörrar och portar	15–30
Värme och sanitet	10–40
Ei	10–40
Ventilation	15–40
Hiss	35
Hyresgäst- eller lokalanpassning	10–40
Tvättstuga	15–30
Inre ytskick	3–50
Tillfälliga byggnader	5–20
Övrigt	År
Markanläggningar	20–50
Byggnadsinventarier	20
Markinventarier	15–40
Maskiner och inventarier	3–10

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

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

Borttagande från balansräkningen

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

Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkning som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens 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 instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

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

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter

av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag

avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före 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 balansomslutningen.

Medelantal anställda

Medeltal antal 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 Hyresintäkter

	2021	2020
Hyresintäkter brutto		
Bostäder	266 400	264 832
Lokaler	12 319	14 334
Övrigt	12 354	11 495
Summa hyresintäkter	291 073	290 662
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-10 452	-10 056
Lokaler	-912	-1 407
Övrigt	-1 750	-1 610
Summa hyresbortfall	-13 114	-13 073
Totalt per intäktsgren		
Bostäder	255 948	254 776
Lokaler	11 407	12 927
Övrigt	10 604	9 885
Summa per intäktsgren	277 959	277 589

Not 3 Operationell leasing

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

	2021	2020
Inom ett år: bostäder, garage och p-platser	64 496	64 113
Inom ett år: lokaler, övrigt	5 796	2 750
Senare än ett år men inom fem år: lokaler, övrigt	10 744	10 290
Senare än fem år: lokaler, övrigt	24 143	26 516
Summa	105 178	103 669

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	2021	2020
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-TV-nät	1 236	1 237
Debitering el-, fjärrvärme och vattenförbrukning	1 228	1 086
Erhållna bidrag	-462	2 412
Vinst avyttring anläggningstillgångar	1 332	12 294
Hyresintäkter Aimo Park	375	355
Försäkringsersättningar	5 736	3 976
Övriga förvaltningsintäkter	3 320	3 013
Uthyrning personal inom kommunkoncernen	43	191
Summa	12 808	24 564

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	2021	2020
Kvinnor	20	24
Män	32	33
Summa	52	57
Löner och andra ersättningar	2021	2020
Styrelsen och verkställande direktör	1 835	1 852
Övriga anställda	25 454	26 453
Summa	27 289	28 305
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktör	514	453
Pensionskostnader för övriga anställda	2 638	2 777
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 563	10 437
Summa	13 715	13 667
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	41 004	41 972

Verkställande direktören har uppburit en lön år 2021 på 1 239 tkr (1 173 tkr). Vd:s framtida pensionsförmåner regleras enligt ITP-planen. För vd gäller uppsägning från företagets sida, tolv månaders uppsägningstid samt avgångsvederlag om sex månadslöner. Under uppsägningstiden har vd rätt till samtliga anställningsförmåner enligt anställningsavtal. Vid uppsägning från vd:s sida gäller sex månaders uppsägning.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2021	2020
Andel kvinnor i styrelsen	60 %	50 %
Andel män i styrelsen	40 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	67 %

Not 6 Leasing, leasetagaren

Östersundshem AB är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende företagsbilar, kontorsmaskiner och kaffemaskiner. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 338 tkr (1 823 tkr).

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

	2021	2020
Inom ett år	1 348	1 531
Senare än ett år men inom fem år	1 336	2 432
Senare än fem år	0	0
Summa	2 684	3 963

Not 7 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städ	29 228	28 630
Felavhjälpande underhåll	17 820	24 960
Taxebundna kostnader	27 628	25 378
Uppvärmning	30 992	26 659
Lokal administration	39 314	44 986
Övriga driftskostnader	9 253	11 817
Summa	154 235	162 429

Not 8 Specifiering avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	58 086	60 937
Byggnadsinventarier	1 450	1 690
Markinventarier	1 017	1 016
Markanläggningar	1 864	1 828
Inventarier och fordon	948	1 180
Summa	63 364	66 652

Not 9 Specifikation nedskrivningar

	2021	2020
Nedskrivning pågående projekt	0	-4 065
Nedskrivning byggnad och mark	0	-11 014
Återföring nedskrivning byggnad och mark	453	34 661
Summa	453	19 583

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Förlust vid försäljning/utrangering förvaltningfastigheter	484	2 541
Förlust vid försäljning/utrangering maskiner & inventarier	0	2 048
Summa	484	4 590

Not 11 Arvode till revisorer

Deloitte AB	2021	2020
Revisionsuppdrag	235	258
Övriga tjänster	0	31
Summa	235	289

Lekmannarevisorer

Revisionsuppdrag	50	49
Summa	50	49

Not 12 Resultat från andelar och fordringar i koncernföretag

	2021	2020
Ränteintäkter	631	553
Övriga finansiella intäkter	1 054	0
Summa	1 686	553

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2021
Räntekostnader till Östersunds kommun	-8 929	-8 742
Övriga räntekostnader	-24	-81
Summa	-8 954	-8 823

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Förändring avskrivningar utöver plan	0	19 463
Lämnade koncernbidrag	0	-2 930
Summa	0	16 533

Not 15 Aktuell och uppskjuten skatt

Skatt på årets resultat	2021	2020
Förändring av uppskjuten skatt	-8 960	-12 052
Totalt redovisad skatt	-8 960	-12 052

		2021		2020
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		30 239		54 286
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 229	21,40	-11 617
Ej avdragsgilla kostnader		-27		-2 566
Ej skattepliktiga intäkter		308		9 808
Förändring temporära skillnader byggnader		-11 945		-12 271
Avdragsgilla kostnader som ej finns bokförda		9 165		4 987
Tillkommande underskott		2 133		-393
Justering temporär skillnad fastigheter		-2 365		0
Redovisad effektiv skatt	29,63	-8 960	22,20	-12 052

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Årets inköp inkluderar offentliga bidrag om totalt 698 tkr vilket avser solceller och laddstolpar.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 631 393	2 588 374
Inköp	2 160	20
Försäljningar/utrangeringar	-30 936	-79 546
Omfört från pågående anläggningar	58 031	60 035
Fusionerade anskaffningsvärden	0	62 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 660 649	2 631 393
Ingående avskrivningar	-633 259	-571 265
Försäljningar/utrangeringar	10 716	10 358
Årets avskrivningar	-62 416	-64 091
Fusionerade avskrivningar	0	-8 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-684 960	-633 259
Ingående nedskrivningar	-115 744	-152 385
Försäljningar /utrangeringar	9 167	30 981
Återförda nedskrivningar	453	34 087
Årets nedskrivningar	0	-10 800
Fusionerade nedskrivningar	0	-17 627
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-106 124	-115 744
Utgående redovisat värde	1 869 564	1 882 389
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 869 564	1 882 389
Verkligt värde	3 278 734	3 041 275

Marknadsvärdet baseras på en intern värdering. Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav åsätts respektive fastighets driftsöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå som bedöms som marknadsmässig. Viktade initiala avkastningskrav som har använts per område uppgår till mellan 3,88–8,61 % beroende på fastighetens läge. Genomsnittligt initialt avkastningskrav för bostäder uppgår till 4,68 %.

Not 17 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 738	13 724
Inköp	0	96
Försäljningar/utrangeringar	-389	-1 100
Fusionerade anskaffningsvärden	0	3 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 349	15 738
Ingående avskrivningar	-11 266	-9 863
Försäljningar/utrangeringar	389	759
Årets avskrivningar	-948	-875
Fusionerade avskrivningar	0	-1 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 825	-11 266
Utgående redovisat värde	3 524	4 472

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 652	58 214
Inköp	71 535	38 715
Kostnadsförda projekt	-1 542	-5 843
Aktivering pågående anläggning	-58 031	-55 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	47 613	35 652
Ingående nedskrivningar	-4 815	-9 064
Försäljningar/utrangeringar	0	4 249
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 815	-4 815
Utgående redovisat värde	42 798	30 837

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 674	9 592
Försäljningar	0	-117
Omklassificeringar	0	1 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 674	10 674
Ingående nedskrivningar	-250	0
Årets nedskrivningar	0	-250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-250	-250
Utgående redovisat värde	10 424	10 424

Innehav i denna post avser andelar i bland annat HBV, Östersund Solpark drift ekonomiska förening samt andelar i bostadsrättsföreningar. Föregående års omklassificering avser andelar i Östersund Solpark drift ekonomisk förening. Föregående års försäljning avser likviderade andelar i SABO Byggnadsförsäkringsbolag.

Not 20 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	0	-5 657	-5 657
Skattemässiga underskottsavdrag	7 873	0	7 873
Andra outnyttjade skatteavdrag	3 044	0	3 044
Summa	10 916	-5 657	5 260

2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	8 653	0	8 653
Skattemässiga underskottsavdrag	4 656	0	4 656
Andra outnyttjade skatteavdrag	910	0	910
Summa	14 220	0	14 220

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Förändring av uppskjuten skatt			
Avdragsgilla temporära skillnader	8 653	-14 310	-5 657
Skattemässiga underskottsavdrag	4 656	3 216	7 873
Andra outnyttjade skatteavdrag	910	2 133	3 044
Summa	14 220	-8 960	5 260

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna bidrag Innanförskapsakademin	0	1 699
Förutbetalda försäkringspremier	3 678	2 287
Upplupen intäkt försäkringsersättning	0	2 939
Upplupen parkeringsintäkt	1 856	0
Övriga interimfordringar	2 926	5 113
Summa	8 459	12 037

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 158 486
årets vinst	21 279
	1 179 765
disponeras så att i ny räkning överförs	1 179 765

Not 24 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindningstid	Lånebelopp	Snittränta %	Andel av lån %
2028	200 000	1,03	25,00
2029	300 000	1,15	37,50
2030	300 000	1,10	37,50
Summa	800 000	1,10	100,00

Alla lån har upplånats via Östersunds kommuns gröna obligationsprogram.

Not 25 Skulder till kreditgivare

Långgivare	2021-12-31	2020-12-31
Östersunds kommun	800 000	800 000
Summa	800 000	800 000

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 896	3 801
Upplupen kostnad pågående projekt	2 761	411
Upplupen kostnad färdigställda projekt	7 466	7 158
Upplupen hyressättningsavgifter	0	540
Övriga poster	1 866	2 118
Summa	15 990	14 027

Not 27 Räntor och utdelningar

	2021-12-31	2020-12-31
Erhållen ränta	631	553
Erlagd ränta	-8 947	-8 811
Summa	-8 315	-8 258

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	63 364	66 652
Nedskrivningar	-453	-19 583
Resultat från materiella anläggningstillgångar	-781	-7 704
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	0	285
Summa	62 130	39 650

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommunfullmäktige utsåg vid sitt möte 2021-12-20 Anna Ottosson Blixth att ersätta Eftichia Kourlos i bolagets styrelse. Bolagsverket har registrerat ändringen 2022-02-10.

Hyresförhandlingen för 2022 års hyror resulterade i en hyreshöjning om 1,75 % från och med den 1 mars 2022.

Som ett led i den frikännande domen gentemot den tidigare vd:n Daniel Kindberg, där Östersundshem AB utkrävt ett skadestånd, har bolaget träffat en överenskommelse med Peab. Överenskommelsen innebär att Peab ersätter Östersundshem med totalt 8,7 mnkr. Ersättning kommer att redovisas i räkenskaperna under 2022.

Den 24 februari 2022 invaderade Ryssland grannlandet Ukraina och vi har ett pågående krig i Europa. Västvärlden med bland annat Europeiska unionen och USA har kraftigt fördömt Rysslands agerande och infört ett flertal sanktioner gentemot Ryssland. I dagsläget är nästan en miljon människor i flykt. Konsekvenserna av det pågående kriget är för närvarande svåra att förutse men det kommer att påverka oss på det ena eller andra sättet. Ett beslut som tagits redan nu är att pausa försäljningen av attefallshus för att kunna bistå med bostäder vid en eventuell flyktlingvåg.

Not 30 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ansvarsbelopp – FASTIGO	533	530
Eventualförpliktelse – Offentliga bidrag	51 551	58 538
Summa	52 084	59 068

Not 31 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter finns i bolaget

Östersundshem AB
Org.nr 556528-1648

Östersund 14 mars 2022



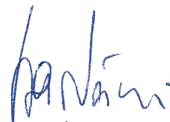
Mattias Lööv
Ordförande



Pär Fredriksson



Björn Sandal



Eva Nässén



Nils Sandqvist



Therese Dahlgren Ekroth



Karin Eriksson



Anna Ottosson Blixth



Gunilla Nilsson (arb.rep.)



Katarina Undrom (arb.rep.)



Kenneth Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 mars 2022

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Östersundshem AB
organisationsnummer 556528-1648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Östersund den 16/3 2022

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

Jämförelsen för år 2017–2019 avser Östersundshem-koncernen.

Resultaträkning, mnkr

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	278	278	259	255	248
Övriga intäkter	15	25	21	36	28
Summa nettoomsättning	293	302	280	291	276
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-154	-162	-148	-168	-140
Underhållskostnader	-23	-26	-31	-30	-26
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-6	-6	-6	-6	-5
Summa driftskostnader	-183	-194	-185	-204	-171
Driftsnetto	110	108	95	88	105
Avskrivningar	-63	-67	-60	-56	-52
Nedskrivningar	0	20	0	-193	0
Övriga rörelsekostnader	0	-5	-1	-22	0
Summa övriga fastighetskostnader	-63	-52	-61	-271	-52
Bruttoresultat	46	57	34	-184	53
Central administration	-9	-11	-9	-16	-11
Rörelseresultat	38	46	25	-200	42
Finansiella intäkter och kostnader	-7	-9	-4	-7	-5
Summa finansiella poster	-7	-9	-4	-7	-5
Resultat efter finansiella poster	30	38	21	-207	37
Bokslutsdispositioner och skatt	-9	4	0	8	-22
Årets resultat	21	42	21	-199	15

Balansräkning, mnkr

	2021	2020	2019	2018	2017
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	1 916	1 918	1 959	1 852	1 792
Finansiella anläggningstillgångar	21	25	35	10	2
Omsättningstillgångar	196	153	84	35	256
Summa tillgångar	2 133	2 096	2 078	1 897	2 050
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital	72	72	72	72	72
Fritt eget kapital	1 180	1 156	1 118	1 096	1 287
Uppskjuten skatt	5	0	4	4	3
Långfristiga skulder	800	800	700	520	625
Kortfristiga skulder	76	68	184	205	63
Summa skulder och eget kapital	2 133	2 096	2 078	1 897	2 050

Fastighetsuppgifter per 31 december

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal bostäder	4 039	4 016	4 012	3 784	3 780
Antal lokaler	142	145	151	154	114
Antal bilplatser	3 138	3 134	3 066	2 936	2 914
Summa uthyrningsobjekt	7 319	7 295	7 229	6 874	6 808
Yta bostäder, 1 000 m ²	241	240	240	229	229
Yta lokaler, 1 000 m ²	14	15	17	19	16
Summa yta, 1 000 m²	255	255	257	248	245

Personal

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal fastanställda	54	57	57	58	56

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Soliditet, %	58,7 %	58,6 %	57,3 %	61,6 %	66,3 %
Avkastning på eget kapital, %	3,2 %	3,1 %	1,8 %	-17,7 %	2,7 %
Bokfört värde fastigheter, mnkr	1 870	1 882	1 903	1 584	1 732
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	3 279	3 041	2 668	2 594	2 858
Belåningsgrad fastighetsvärde, %	24,4 %	26,3 %	30,0 %	20,0 %	21,9 %
Direktavkastning på fastighetsvärde, %	3,3 %	3,6 %	3,6 %	3,4 %	3,7 %
Direktavkastning på bokfört värde, %	5,9 %	5,8 %	5,0 %	5,5 %	6,1 %
Driftnetto, kr/m ²	430	426	371	353	429
Medelhyra bostäder, kr/m ²	955	939	901	881	870
Medelhyra bostäder – presumtion, kr/m ²	1 730	1 705	1 657	1 588	1 567
Fastighetskostnader, andel av hyresintäkter	65,8 %	69,9 %	71,4 %	79,8 %	69,0 %
Central administration, andel av hyresintäkter	3,2 %	3,8 %	3,5 %	6,3 %	4,4 %
Kapitaltjänstkostnader, andel av hyresintäkter	25,4 %	27,2 %	24,7 %	24,7 %	23,0 %
Överskottsgrad, %	35,9 %	33,9 %	33,4 %	29,9 %	38,1 %

Definitioner

Soliditet – 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 fastighetsvärde.

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 poster ej inräknade.

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

Medelhyra bostäder med presumtionshyra – Bostäder exklusive student- och LSS.

Presumtionshyra

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

Källa: Sveriges Allmännyttas

FASTIGHETSFÖRTECKNING Årsredovisning 2021

Omr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök					Totalt	BOA yta m²	Lok. antal	LOA yta m²	Total yta m²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<						varm	kall	
Lit																
211	Söre 5:22	Näsv. 2, Östersundsv. 25	1970	2	2	4			8	502,0	2	189,0	691,0			12
212	Söre 2:134	Sörev. 1-3	1966	4	4	4	4		16	1 059,2	3	144,0	1 203,2	6		15
213	Söre 2:138	Östersundsv. 34, Skolv. 1 A-K	1983		7	5		1	13	859,4			859,4	6		4
214	Söre 2:100	Sockenv. 4 A-C, Sörev. 5	1957	2	12				14	734,4	5	132,5	866,9			
215	Söre 5:120 (Litshöjden)	Östersundsv. 35	2019	8	8	4			20	976,0			976,0			22
Häggenås																
221	Kogsta 1:58	Snickarv. 12	1957	6	5	2			13	584,5	1	26,0	610,5		4	8
Frösön																
311	Fritzhem 17	Trädgårdsv. 5-7, Fritzhemsg. 7, Näsv. 2	1954	11	5	6	2	2	26	1 638,1	3	145,6	1 783,7		1	13
312	Doktorn 5/Förvaltaren 2	Bergsg. 2-12, Risslerg. 1	1971		63	42	21		126	8 576,4	16	352,1	8 928,5		42	72
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	Lilberget 1/Trumslagaren 1	Skogsv. 10-20, Mällbyv. 37-43	1968	11	26	30	26		93	7 285,5	5	944,0	8 229,5			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	4	140,5	2 258,1	4	6	7
332	Fornborgen 1	Fornborgsv. 1-5	1991		12	12			24	1 706,4			1 706,4		12	62
341	Slänbäret 1	Videv. 2-48	1973		16	64	16		96	7 433,8	2	79,0	7 512,8		47	74
342	Skiffeslaget 1	Önev. 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	4	117,0	10 615,2		59	80
343	Skiffeslaget 2	Önev. 194-202	1981	34	39				73	3 873,0	1	617,0	4 490,0		18	31
344	Häggbäret 1	Snorres v. 2-318	1980	26	29	74	17		146	10 576,5	2	52,8	10 629,3	66		74
Östersund																
411	Häradsskrivaren 7	Prästg. 2, 4, 6, Storg. 1, 3, Fältjägargr. 10-12, Brogr. 11	1957	62	35	24	5	2	128	6 430,1	8	436,4	6 866,5	37		12
412	Rådmannen 5	Prästg. 3	1985		11	6	2		19	1 250,0	1	76,5	1 326,5			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	12		2
416	Borgmästarlotten 1	Fältjägargr. 22	1991	20	7	8			35	1 931,0	2	127,0	2 058,0			19
417	Brandsprutan 2	Litsv. 24-26, Biblioteksg. 27, Läroverksgr. 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	2	4		24	1 464,2	2	1 132,0	2 596,2		16	13
426	Verkstaden 5	Prästg. 61 A-D, Brunnsgr. 9	1987		12	3	4	1	20	1 500,7	1	83,3	1 584,0			6
427	Slakteriet 7, 8 (Solberg)	Prästg. 56-60, Storg. 55-59, Tullg. 8	1983	45	84	16			145	7 881,1	5	1 605,0	9 486,1	72		2
431	Hjorten 3	Samuel Permans g. 26-30, Genv. 60-62, Biblioteksg. 31-37	1948	30	95	46	21		192	12 331,5	15	1 172,4	13 503,9		73	84
432	Björkbacka 8	Sollidenv. 17-23, Grindstugv. 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	Grindstugv. 36, 47-49, Konditoriv. 3, Sollidenv. 36-44	1993	29	60	30	29	8	156	10 983,3	2	731,6	11 714,9		67	70
435	ÖSK-Stugan 1	ÖSK-v. 10	1942/2007	2	18				20	820,0	1	307,0	1 127,0			
451	Valhall 2	Krondikesv 66-70, Odensalag. 45-49, Fagerbacken 24-26, Fagerbacken 28	1965/2010 1965/2010 2014	38	104	101	38	2	283	20 030,1	4	367,0	20 397,1		98	206
465	Riktaren 1 (8 våningar)	Ryttarv. 77-83	2016/-17	28	56	64			148	8 994,0			8 994,0			102
466	Riktaren 1 (trygghetsboende)	Ryttarv. 67-69, 73-75	2019	16	60				76	4 296,0			4 296,0			68
466	Riktaren 1 (4 våningar)	Ryttarv. 71	2019	1	8	6			15	883,0			883,0			
482	Tallåsen 1 (8 våningar)	Bandvagnsg. 2-6	2017	7	46	44			97	5 884,5			5 884,5		18	53
483	Lugnet 13 (trygghetsboende)	Infanterigr. 17	2016	9	17	10			36	1 941,0			1 941,0			36
489	Tallåsen 1 (4 våningar)	Bandvagnsg. 1-9	2019/-20	34	79	1			114	5 320,0			5 320,0	27		85
Torvalla																
511	Tunnbrödet 113-115	Damågr. 1-8, Arågr. 1-11, 2-14, Gräftågr. 1-12, Tvärågr. 1	1982	21	34	40	30		125	8 553,9	4	123,7	8 677,6		47	143
518	Rosmarinen 1	Falkfångarv. 1-31	2010	8	21	25	6		60	3 648,2			3 648,2		47	35
H01	Bakplåten 3	Barkv. 2-4	1992								11	3 194,0	3 194,0	1		
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	2	203,0	15 299,3		141	44
533	Slätterängen 2	Nekv. 94-98, Skylv. 1-3	1991	23	29	11	8		71	4 219,1	3	145,0	4 364,1		32	37
Brunflo/Fåker/Tandsbyn																
611	Brunflo - Viken 1:61	Centrumv. 17	1963	6	9	3	4		22	1 325,9	3	325,2	1 651,1			24
612	Brunflo - Viken 1:73, 75	Postv. 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	Kvartermästarev. 7-111, Löjtnantstv. 2-186	1979	41	38	54	49		182	13 899,7	4	180,5	14 080,2			140
Fåker																
621	Näs - Ålsta 3:30, 31	Grönviksv. 1-7	1963	8	4	7	2		21	1 130,0	1	44,2	1 174,2	4	7	10
Tandsbyn																
631	Tand 7:6	Nygårdsv. 1-5	1977		5	11	2		18	1 376,5			1 376,5			19
632	Tand 2:61, 110	Mogårdev. 3	1957	2	17	1	2		22	1 282,0	5	212,0	1 494,0			18
Summa bostäder				716	1 323	988	372	39	3 438	222 718,4	135	14 035,4	236 753,8	163	852	1 970

Omr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök					Totalt	BOA yta m²	Lok. antal	LOA yta m²	Total yta m²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<						varm	kall	
Studentbostäder																
332	Fornborgen 1	Fornborgsv. 7-15	1991	158	8			1	167	5 362,4	1	30,0	5 392,4			
423	Logen 7	Rådhusg. 54	1988	45					45	1 329,5	1	65,0	1 394,5			13
424	ABC Boken 3/Motboken 2	Rådhusg. 35, S. Gröng. 32, 34, 36, Tullg. 23	1984	126	44				170	6 099,6	3	146,0	6 245,6	58		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 (markarrende)	Campusv. 13-15	2009	40					40	1 000,0			1 000,0			
469	Körfältet 9 (brf)	Reveljgr. 23-25	1973	10					10	251,5			251,5			
488	Lugnet 10, 12	Infanterig. 19, 23	2016	28					28	686,0			686,0			
Summa studentbostäder				546	52	2	-	1	601	18 080,5	7	317,0	18 397,5	115	-	38
TOTALT Östersundshem				1 262	1 375	990	372	40	4 039	240 798,9	142	14 352,4	255 151,3	278	852	2 008

Östersundshems styrelse, 2021-12-31

Mattias Lööv (ordförande, opolitisk)

Pär Fredriksson (M)

Björn Sandal (S)

Eftuchia Kourlos (C), från 2021-02-12

Therese Dahlgren Ekroth (M)

Karin Eriksson (S)

Eva Nässén (C)

Nils Sandqvist (V)

Gunilla Nilsson (arbetstagarrepresentant)

Katarina Undrom (arbetstagarrepresentant),
från 2021-03-02 (tidigare ersättare)

Förtroendevalda lekmanne-revisorer

Kjell Svantesson (S)

Per Ericsson (C)

Ersättare

Lars Carlsson (M)

Peter Grönlund (S)

Karin Österberg (arbetstagarrepresentant), från 2022-03-02

Ledamöter som lämnat styrelsen under 2021

Åke Ljusberg (C), ledamot till 2021-02-12

Maria Bergsten (arbetstagarrepresentant), till 2021-03-02



Lit



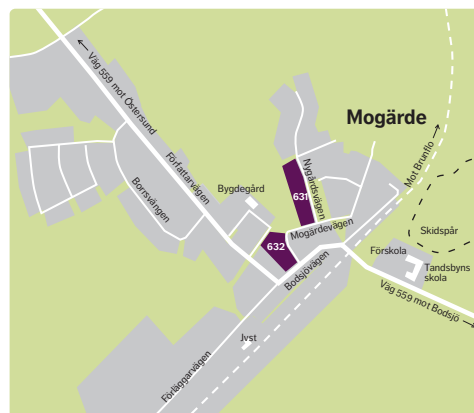
Häggenås



Brunflo



Fåker



Tandsbyn

LIT

- 211 Söre 5:22
- 212 Söre 2:134
- 213 Söre 2:138
- 214 Söre 2:100
- 215 Söre 5:120

HÄGGENÅS

- 221 Kogsta 1:58

BRUNFLO

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

FÅKER

- 621 Näs-Ålsta 3:30, 3:31

TANDSBYN

- 631 Tand 7:6
- 632 Tand 2:110

FRÖSÖN

Hornsberg

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

Lövsta

- 321 Lillberget/Trumslagaren
- 323 Mjällsta (Korpralen)

Frösödal

- 331 Eldaren
- 332 Fornborgen

Valla

- 341 Slånbäret
- 342 Skifteslaget 1
- 343 Skifteslaget 2
- 344 Häggbäret
- C09 Attefallshus



ÖSTERSUND

Centrum

- 411 Häradsskrivaren
- 412 Rådmannen 5
- 413 Rådmannen 4
- 414 Kaptenen 4
- 415 Kaptenen 2
- 416 Borgmästarlotten
- 417 Brandsprutan
- 421 Bönboken
- 423 Logen
- 424 ABC-Boken/Motboken
- 425 Verkstaden 3
- 426 Verkstaden 5

- 427 Slakteriet (Solberg)
- 428 Monopolet
- 431 Hjorten

Solliden

- 432 Björkbacka
- 433 Solliden/Lövberga
- 434 Artilleristen

- 435 Björnvaktaren

Marielund

- 451 Valhall

Remonthagen

- 465 Riktaren 1 (Punkthus)
- 466 Riktaren 1 (Stallmästaren)
- 466 Riktaren 1 (Punkthus)
- 469 Körfältet

Stadsdel Norr

- 482 Tallåsen 1 (Punkthus)
- 483 Lugnet 13
- 488 Lugnet 10, 12
- 489 Tallåsen 1 (Punkthus)
- C05 Attefallshus
- C07 Attefallshus

TORVALLA

Skogsmon

- H01 Bakplåten

Fjällmon

- 511 Tunnbrödet
- 518 Rosmarinen

Ängsmon

- 531 Ardenneren
- 533 Slätterängen







östersundshem

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

Producerad av Östersundshem AB. Med reservation för tryckfel.