

Årsredovisning 2016
Östersundshem AB



östersundshem



Expansion som gör skillnad

*"En aktiv aktör på bostadsmarknaden", så står det i våra ägardirektiv och det är också en paroll som präglat vår verksamhet under 2016. Nya studentbostäder, länets första trygghetsboende, Attefallshus för nyanlända och studenter, hyresrätter på Remonthagen samt bostadsrätter och hyresrätter på Tallåsen, det är byggprojekt som färdigställdes eller påbörjades under året. **När vi tittar tillbaka och sammanfattar 2016 har det varit ett fantastiskt år, med ett plusresultat på drygt 740 miljoner kronor.***

Enligt ett utökat åtagande till vår ägare Östersunds kommun ska vi bygga 300 nya bostäder per år. Och i enlighet med våra ägardirektiv ska vi tillhandahålla olika typer av bostäder; vi ska ha en aktiv roll när det gäller hem för såväl studenter som äldre. På Stadsdel Norr flyttade hyresgäster som är 70+ in i vårt trygghetsboende Lugnet, som är länets allra första, och den nybyggda grannfastigheten Jägargården blev hem åt studenter.

Byggtakten har varit intensiv under 2016 och två av de fyra punkthusen i vårt område på Remonthagen blev klara för inflyttning under hösten. Här, liksom i våra andra, nya bostadsområden är hållbarhetsprofilen hög. Byggnaderna är Svanenmärkta, på hustaken finns solceller som är en del i vårt arbete med att producera förnyelsebar elenergi – något som finns med i både pågående och framtida byggprojekt. I området finns en elbilspool som är öppen för hyresgäster och allmänheten. Elbilspoolen är den första i Norrland och öppnar upp för att fler i Östersund ska kunna resa mer hållbart. Ett annat exempel på våra hållbara mobilitetslösningar är satsningen på laddstolpar för elbilar som vi har påbörjat både på Remonthagen och i våra övriga områden.

Under året inleddes även byggnationen av lägenheter på Tallåsen. Totalt planeras cirka 350 bostäder i området och 2016 påbörjades 97 hyresrätter, fördelade på tre huskroppar. Utöver detta togs även det första spadtaget för Fjällblickens 48 bostadsrätter på samma område.

Under sommaren blev de första av våra 100 Attefallshus hem till nyanlända och studenter. Attefallshusen

blev lösningen på det omfattande behovet av tillfälliga bostäder som uppstod efter de stora flyktingströmmarna till Sverige under hösten 2015. Tanken med husen var att placera dem i olika områden runt om i Östersund, och under året blev Attefallshusen på Blomstergården och i Valla helt klara för hyresgäster. Uthyrningsgraden för de färdiga husen var 100 procent – samtidigt har arbetet med att färdigställa de kvarvarande fortsatt.

Men våra ägardirektiv handlar inte bara om att bygga nytt, de innebär också att vi kan sälja och köpa fastigheter. Under 2016 sålde vi 1698 lägenheter till Rikshem, en affär som får Östersund att växa. Genom försäljningen fick vi en bra ekonomisk grund för att, på ett klokt och hållbart sätt, kunna skapa ännu fler nya hem i Östersund och förbättra underhållet i våra befintliga fastigheter.

Vi har under 2016 även varit en aktiv aktör på arbetsmarknaden. Genom vår sociala satsning Innanförskapssakademien, som ska främja arbetsintegration och minska arbetslöshet bland ungdomar och nyanlända, fick 27 personer praktik hos oss eller hos våra samarbetspartners. Efter praktiken gick mer än tre av fyra vidare till någon typ av arbete eller studier.

Som en röd tråd genom vår verksamhet finns hållbarhet, och i år har vi valt att synliggöra det extra mycket i vår årsredovisning. På nästa sida kan du läsa mer. 2016 har varit ett framgångsrikt och händelserikt år där vi gjort skillnad och visat vägen på bostadsmarknaden. Vi fortsätter nu i samma anda.

Daniel Kindberg
Vd Östersundshem

Hållbarhetsarbete

Östersundshem har en viktig roll i utvecklingen mot ett hållbart samhälle. De bostadsområden vi bygger och förvaltar ska inte bara vara miljömässigt och ekonomisk hållbara, utan också trygga och trivsamma.

I all vår nyproduktion finns ett stort fokus på hållbarhet – allt från en låg energiförbrukning och solel 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 områden och i kommunen som helhet. Exempelvis genom sponsring, bostäder för olika målgrupper, samt vårt integrations- och arbetsmarknadsprogram Innanförskapsakademien. Genom ett medvetet, långsiktigt och systematiskt arbete 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. Vi ställer energi- och miljökrav både vid inköp och entreprenader, dessutom effektiviserar vi vår resursanvändning på flera andra områden, som till exempel Svanenmärkta byggnader, ny elbilspark, elbilsaddning och elbilspool för hyresgäster.

Social hållbarhet handlar om hur vi agerar som samhällsaktör och hur vi använder våra resurser för att skapa hem och arbete åt många, och en bra arbetsmiljö. Integrations- och arbetsmarknadsprogrammet Innanförskapsakademien är en del i detta sammanhang. Vår stora satsning på nyproduktion för olika målgrupper 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. Under 2016 har ekonomihandboken implementerats i verksamheten för att tydliggöra våra interna rutiner, vilket inneburit ett fortsatt fokus på affärsmässighet – för att ytterligare öka medvetenheten om god ekonomisk hushållning i varje led.

Innehållsförteckning

- | | |
|---|--------------------------|
| 3 Hållbarhetsarbete | 19 Kassaflödesanalys |
| 4 Energi och miljö | 20 Tilläggsupplysningar |
| 6 Kundservice och försäljning | 32 Revisionsberättelse |
| 8 Förvaltning och produktion | 34 Fem år i sammandrag |
| 10 Staben | 36 Ägardirektiv |
| 12 Förvaltningsberättelse | 38 Styrelse |
| 15 Resultaträkning | 39 Fastighetsförteckning |
| 16 Balansräkning | 40 Områden/fastigheter |
| 18 Rapport över förändringar i det egna kapitalet | |

Förnyelsebart och fossilfritt – flera steg närmare framtidens Östersundshem

Arbetet mot våra miljömål fortsatte under 2016. Vi fullföljde utfasningen av företagets fossilberoende fordonsflotta och gjorde satsningar, samt förenklade, för våra hyresgäster att resa fossilfritt. Vi håller tidplanen för energieffektivisering i våra fastigheter och har utvecklat arbetet med förnyelsebar el. Solcellanläggningar och elleveranser från gårdsbaserade biogasanläggningar i länet är två exempel.

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, minskad energianvändning samt minskade utsläpp av växthusgaser. För att nå dessa högt ställda intentioner har Östersundshems styrelse 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.

Energieffektiv förvaltning

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

Ett av fokusområdena vid förvaltningen av våra byggnader är energieffektivisering.

Det är ett arbete som har givit resultat. 2016 var byggnadernas energiprestanda, alltså genomsnittlig energianvändning per kvadratmeter uppvärmd yta, 10 procent lägre än jämförelseåret 2010. Visserligen ökade förbrukningen med 1 procent mellan 2015 och 2016, men vi ligger trots detta före vårt energisparmål.

Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet är 149 kWh/m² per år, varav 131 kWh/m² används till uppvärmning och 18 kWh/m² är fastighetsel.

Våra nyproducerade byggnader redovisas inte tillsammans med det äldre fastighetsbeståndet under produktionstiden. Allt eftersom fastigheterna flyttas in och överförs till Östersundshem AB kommer de att läggas till i sammanställningen över företagets genomsnittliga energiprestanda.

Fossilfritt 2020

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 i den egna verksamheten senast 2020. Som ett led i detta påbörjade företaget under 2015 en utfasning av den fossilberoende fordonsflottan, under 2016 fullföljdes den. Företagets bilpark består i dagsläget av 16 rena elbilar, fyra laddhybrider, en elhybrid och två fossilbilar, som har behållits med hänsyn till speciella behov av tyngre transport.

Förändringen syns tydligt i företagets miljöprestanda: mängden bensin och diesel har minskat med 75 procent och en stor del av förbrukningen 2016 kommer ifrån de fossilbilar som såldes av succesivt under året. Dessutom upplevs de nya bilarna roliga att

köra, de är tysta och man slipper lägga tid på tankning.

Vi vill även möjliggöra för våra hyresgäster att köra elbil, och har därför inlett arbetet med en infrastruktur för laddning i våra bostadsområden. Under 2016 färdigställdes 16 parkeringar med elbilsladdning i vår nybyggnation och projektering av 56 laddplatser runt om i det äldre beståndet påbörjades. I de nybyggda områdena Remonthagen och Tallåsen finns dessutom bilpooler med elbilar.

För att ytterligare stimulera våra hyresgäster att använda andra transportmedel än bilen har vi i vårt senaste område Remonthagen satsat stort på att främja cykel- och kollektivtrafik, till exempel genom att bygga 440 cykelparkeringar under tak.

Miljösmart energi i våra hus

Den el vi använder i Östersundshem är 100 procent förnyelsebar och fjärrvärmen håller en mycket hög miljöprestanda. Vid nybyggnation ansluter vi oss till fjärrvärme när så är möjligt. Våra nybyggda bostadsområden förses med solceller vars produktion kommer till nytta som fastighetsel, som belysning för våra hyresgäster och för laddning av elbilar i bilpooler. Under 2016 installerades solcellsanläggningar med sammanlagt 110 kW effekt i vår nyproduktion. Dessa kommer att leverera cirka 95 MWh närproducerad, klimatsmart el varje år i minst 25 år.

Under året inleddes elleveranserna från Jämtlands biogaskårdar, ett antal lantbrukare i länet som tar vara på gödseln från sina djur och producerar el och värme i biogasspannor. Den el som inte kommer till användning på gården köper Östersundshem och använder i byggnadsbeståndet.

2016 bidrog Jämtlands biogasgårdar med 1 procent av Östersundshems förbrukning av fastighetsel, en siffra som kan låta liten – men samarbetet gör det möjligt för dessa gårdsbaserade anläggningar att nyttjas maximalt och bidra med många positiva miljövärden.

I flera av de nybyggda husen installerar vi teknik för att varje hyresgäst ska betala för det vatten de själva använder, istället för att alla hyresgäster delar på den totala kostnaden. Det ger möjlighet för varje hyresgäst att påverka sin boendekostnad, samtidigt som den totala förbrukningen ofta minskar. Samma system har också installerats i ett äldre bostadsområde där hushållselen tidigare mätts gemensamt och ingått ospecifiserat i hyran.

I de nybyggda områdena Remonthagen och Tallåsen finns dessutom bilpooler med elbilar.

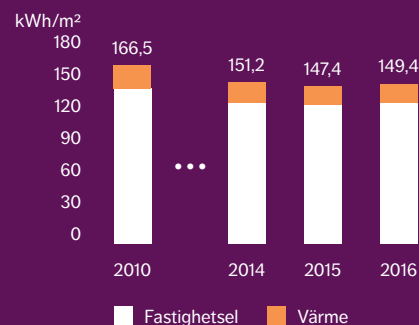
Hållbart byggande

Kommunen prioriterar samhällsbyggande och fysisk planering som en betydande miljöaspekt, och här är hållbarhetstanken central. Östersundshem har ett hållbarhetsprogram för all nyproduktion. Här sätter vi fokus på de viktiga perspektiven ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet och beskriver hur vi ska ta hänsyn till detta i våra nybyggnadsprojekt. Programmet har resulterat i att upphandlingarna inte bara avgörs av priset, utan också av energianvändning, sunda material och sociala åtaganden.

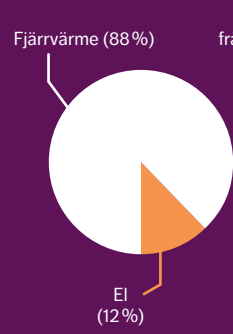
I vårt hållbara område Remonthagen har två av fyra Svanenmärkta punkthus blivit inflyttningsklara. Här har vi valt att spänna bågen ytterligare och förutom höga krav på energiförbrukning, sunda material och solceller så är Remonthagen ett pilotområde för ett lägre parkeringstal än den tidigare normen. Det vägs upp av att det finns en elbilspool och goda förutsättningar för cykling samt närhet till kollektivtrafik. Remonthagen är byggt på en del av ett rekreationsområde varför det varit extra viktigt att bibehålla så mycket grönyta som möjligt. Även byggnaderna bidrar med grönyta genom carportarnas sedumtak. Resultatet är en trivsamt utemiljö som ger positiva effekter på vattenavrinning och bindning av koldioxid. På Remonthagen finns också två bikupor som bidrar till en ökad biologisk mångfald.

Fagerskrapan har hunnit fylla två år och fick med beröm godkänt på energiprestandan, som enligt entreprenören själv skulle vara max 66 kWh/m², år. Efter två års uppföljning tillsammans med entreprenören Skanska kan vi konstatera att byggnaden förbrukar 59 kWh/m² och år, därmed uppnås miljöklass för guld energiprestandan – enligt Swedish Green Building Council. Byggnaden är miljöklassad på näst högsta nivå, silver, när inomhusmiljö, material och energi sammanvägs.

ENERGIFÖRBRUKNING

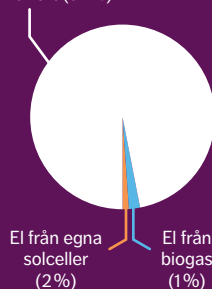


ENERGISLAG



ELENS URSPRUNG

100% förnybar el från Jämtkraft (97%)



ENERGIPRESTANDA I BYGGNADSBESTÄNDET

149
kWh/m²
per år

VATTENANVÄNDNING PER LÄGENHET

87
m³

ENERGIEFFEKTIVISERING, MINSKNING SEDAN ÅR 2010

-10%

FOSSILA KOLDIOXIDUTSLÄPP FRÅN FÖRETAGETS BILAR



Bostäder för alla lägen i livet – ökade valmöjligheter och utbud

Fokus under 2016 har varit att bredda vårt utbud av bostäder för att möta Östersundsbornas behov – oberoende av ålder och läge i livet. Hållbarhet är ett ledord både när det gäller den fysiska miljön, vårt integrationsarbete och övriga samarbeten.

Det har varit ett spännande år där vi tagit arbetssätt, utbud och samarbeten till en ny nivå. I Östersundshems Bobutik har vi inte längre bara tolkar, utan också anställd personal som talar flera språk. På vårt Trygghetsboende Lugnet finns det trivselsvårdar några timmar varje dag för att hjälpa boende till en aktiv fritid och vi har etablerat ett ännu närmare samarbete med kommunen för att ge bästa tänkbara hjälp och service.

Nyproduktionen har satt sin prägel på hela bolaget under året, så även för Kundservice och Försäljning. Avdelningen har varit med från visning till kontraktsskrivning, och intresset för våra nya bostäder har varit större än väntat. Enligt förväntningarna från ägare och styrelse var målet att hyra ut 50 procent av nyproduktionen första året. Det målet överträffades då i stort sett alla nya lägenheter blev uthyrda under 2016. För trygghetsboendet Lugnet och studentboendet Jälgården var uthyrningsgraden 100 procent och så även för Attefallhusen. På Remonthagen blev två av fyra hus, totalt 74 lägenheter, färdiga för inflyttning och vid årets slut var uthyrningsgraden för dessa 93 procent.

Östersundshem har i dag cirka 3 600 lägenheter i olika storlekar och med olika hyresnivåer. I fastighetsbeståndet finns även 100 kommersiella lokaler samt 2 556 bilplatser. Vid årsskiftet stod drygt 23 000 personer i vår bostadskö.

Djur och rökfria lägenheter

De två sista kombihusen på Remonthagen kommer att vara helt rökfria, därmed utvidgar vi vårt utbud gällande rökfria lägenheter. Sedan tidigare har vi ett hus i kvarteret Ardenneren i Torvalla för de som är allergiska mot pälsdjur och tobaksrök.

Bonusboenden och Trygghetsboende

I fem olika bostadsområden finns våra seniorbostäder som vi kallar för Bonusboende. De är till för de som är över 60 år och inte har några barn som bor hemma. Vår ledord för boendeformen är tillgänglighet, trygghet, service och gemenskap.

Bolaget har bland sina medarbetare breda språkunskaper och boendesociala kompetenser, vilket möjliggjort en god integration.

Trygghetsboende är en ny boendeform för Östersundshem. Under sommaren flyttade hyresgäster in i de 34 lägenheterna på Trygghetsboendet Lugnet på Stadsdel Norr, som även är länets första. Boendet är till för personer som är över 70 år och som vill ha möjlighet till socialt umgänge. Här anordnas aktiviteter för de boende, det finns många gemensamhetslokaler och varje dag finns en bovärd på plats. Den nya bostadsformen har varit efterlängtat och eftertraktad av våra hyresgäster och samtliga lägenheter blev snabbt uthyrda.

Studentboende

Östersunds kommun har en bostadsgaranti för studenter och Östersundshem har ansvaret för att den uppfylls. Bostadsgarantin gäller för nyantagna studenter som ska studera minst 15 högskolepoäng per termin vid Mittuniversitetets campus i Östersund

eller vid Yrkeshögskola i Östersund. För att garantin ska vara giltig måste studerande ansöka om bostad senast den 10 augusti till höstterminen och den 31 december för vårterminen. Målsättningen är att studenten erbjuds en bostad inom en månad vilket uppfylldes under 2016. Östersundshem har samordningsansvaret för uthyrningen både i våra egna fastigheter och i fastigheter som tillhör andra hyresvärdar. Samtliga bostäder förmedlas via vår hemsida, under fliken Studenttorget.

Under sommaren färdigställdes bygget av studentbostäder på Stadsdel Norr, och i september skrevs kontrakt för samtliga. Det totala antalet uthyrningsenheter för studenter som Östersundshem hanterar uppgår idag till 644 stycken.

Syftet med samarbeten och integration

Vi vill att alla våra hyresgäster ska känna sig trygga, trivas och ha en god bostadsmiljö. Integrationsarbetet hos oss gäller flera målgrupper, dels de som får hjälp till lägenhet av Socialnämnden och dels nyanlända som placeras, eller själva väljer att bosätta sig, i Östersund. Därför försöker vi möta och informera så tidigt som möjligt – vilket är till för att skapa förståelse och trivsel för alla. Detta gör vi i samarbete med kommunen.

Integration

Under 2016 blev det lagstadgat att kommuner ska ta emot nyanlända oavsett om de har en överenskommelse med Migrationsverket eller inte. För Östersunds kommun innebar det ett mottagande av 107 personer under året, inräknat nyanlända från Migrationsverkets anläggningsboenden samt kvotflyktingar. Detta var en stor utmaning då efterfrågan på bostäder redan var hög.

De nyanländas behov av lägenheter för bosättning via kommunplacering var dessutom överhängande, vilket krävde snabba och effektiva lösningar. För att möta den akuta situationen påbörjade Östersundshem uppförandet av 100 stycken Attefallshus. Av de 36 som färdigställdes under året blev 28 helt inflyttningsklara. Tillskottet av Attefallshusen gjorde det möjligt för Östersundshem att genom kommunens Integrationsservice erbjuda 21 lägenheter till nyanlända under året. Det mål som vår ägare Östersunds kommun har satt upp är att 10 procent av våra vakanta lägenheter ska gå till gruppen nyanlända, ett mål som vi under 2016 uppnådde med god marginal.

För att kunna välkomna våra nya invånare och hyresgäster på bästa sätt har integrationsfrågorna fått genomsyra hela bolaget och med hjälp av Innanförskapsakademien har bolaget skapat en god plattform för att möta de utmaningar vi står inför. Bolaget har bland sina medarbetare breda språkkunskaper och boendesociala kompetenser vilket möjliggjort en god integration. Samarbetet med kommunens Integrationsservice är ständigt under utvecklande, genom både interna och externa mötesträffar. Flera introduktionsmöten för nyanlända har också anordnats ute i våra bostadsområden under året.

Bosamarbete med Socialnämnden

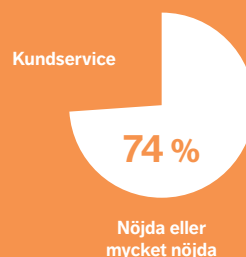
Östersundshem har gott samarbete med Östersunds kommun genom socialnämnden, samarbetet handlar om att stötta de mest utsatta grupperna i kommunen och sträcker sig långt tillbaka i tiden. Genom ett samarbetsavtal har ramarna för detta arbete angetts och ska bland annat syfta till att erbjuda lägenheter till socialt utsatta och

ge den enskilde på sitt möjligt till ett eget förstahandsavtal. Lägenheter förmedlade via boendestödsavtal ska 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.

Trygghetslösningar

Det är viktigt att våra hyresgäster inte riskerar avhysning, till exempel på grund av hyresskulder eller annan problematik. För att förhindra uppkomsten av hyresskulder samarbetar vi därför med olika samhällsaktörer som socialtjänsten i Östersunds kommun och Kronofogdemyndigheten. När det gäller avhysning av barnfamiljer har bolaget en nollvision, vi undviker det så långt det går och försöker istället att hitta alternativa lösningar tillsammans med hyresgästen och socialtjänsten. För att skapa en trygg boendemiljö samarbetar vi med de sociala myndigheterna när det gäller att hantera störningsärenden i våra områden. Genom ramavtal med ett bevakningsföretag har vi också en störningsjour som arbetar dygnet runt, och vi samverkar dessutom med den ideella föreningen Nattvandrararna.

KUNDNÖJDHETSINDEX



BOENDE FÖR ALLA OCH INTEGRATION

- Uppnått mål om att 10 % av vakanser ska gå till nyanlända
- Samarbetsavtal, 30 boendestödsavtal årligen, råd och stöd kring sitt boende
- 28 Attefallshus som upplåtits till nyanlända, unga arbetssökande och studenter
- Trygghetsboende med 34 nyproducerade lägenheter
- Uppfylld bostadsgaranti för studenter och 28 nyproducerade studentlägenheter

TRYGGHETSLÖSNINGAR

- Nollvision för avhysning av barnfamiljer – strategiskt arbete tillsammans med socialtjänst och kronofogden
- Strategiskt arbete med avhysningar tillsammans med sociala myndigheter
- Störningsjour dygnet runt
- Samarbete med Nattvandrararna

Intensifierad nyproduktionstakt och vidare satsningar på underhållsprojekt

Takten på vår nyproduktion har varit hög under 2016. Vi har färdigställt flera projekt, samt påbörjat andra. Samtidigt har vi gjort underhållsarbete i vårt övriga fastighetsbestånd, så som energieffektiviserande åtgärder, upprustning och modernisering av tvättstugor samt byte av passersystem.

Fortsatt hög nyproduktionstakt

Under 2016 har vår satsning på nyproduktion intensifierats. Färdigställandet och inflyttningen av studentboendet Jälgården och trygghetsboendet Lugnet på Stadsdel Norr har genomförts parallellt med en hög produktionstakt av punkthus på Remonthagen och Tallåsen i centrala Östersund. Två av totalt sju punkthus, som är upphandlade inom ramen för SABO:s kombi-husprogram, är färdigställda och inflyttade under hösten. Husen är på åtta våningar och totalt produceras 235 lägenheter inom detta program. De fem resterande husen kommer att bli färdiga under 2017.

I november tog vi också det första spadtaget för vår produktion av bostadsrättsföreningen Fjällblicken. Fastigheten består av två huskroppar med totalt 48 stycken bostadsrättslägenheter, med en boendeyta från 75 kvadratmeter upp till 125 kvadratmeter. Fjällblicken är belägen på Tallåsen som ligger centralt endast en kilometer från Östersunds centrum. Huset håller en hög standard, med moderna materialval. Området ligger nära både natur- och grönytor – i direkt anslutning till mataffär, bilverkstad, skolor och träningsmöjligheter.

Med målsättningen att skapa en naturlig mötesplats för aktivitet och rörelse uppfördes en 7000 kvadratmeter stor Fun Park i bostadsområdet Torvalla. Aktivitetsparken är en plats som uppmuntrar till spontanidrott, med möjlighet till mängder av fysiska aktiviteter som basket, fotboll, utegym och mycket mer. Parken, som invigdes i septem-

ber, har blivit mycket uppskattad av boende i området.

Som ytterligare ett led i att stimulera en aktiv fritid har vi bland annat byggt vallabodar i vårt område på Remonthagen.

Kommande nyproduktionsprojekt

En intensifierad produktionstakt kräver planering och under 2016 har vi blickat framåt och lagt grunden för flera av våra kommande byggprojekt. Den naturliga fortsättningen på Tallåsen är planerad upp till Blomstergården, ett naturskönt område beläget mellan Genvägen, Litsvägen och Öskvägen. Tillsammans med Östersunds kommun har vi påbörjat detaljplanearbetet och i området planeras cirka 250 bostäder och kommersiella lokaler.

Vidare intensifieras utvecklingen av vårt område på Remonthagen under 2017. Redan under våren startar markarbetet och senare husproduktionen för vårt kedjehusområde i anslutning till våra fyra punkthus. Här planeras 32 stycken moderna, energieffektiva och attraktiva kedjehus utrustade med solceller, carport med sedumtak samt mängder med tillvalsmöjligheter. Dessa hus kan stå färdiga redan under sista kvartalet 2017. På Remonthagen finns också utrymme för ytterligare bostäder.

Brf Fjällblicken, vår bostadsrättsförening på Stadsdel Norr, planeras även den att gå in i en andra etapp under det kommande året. Liksom vidareutvecklingen av Tallåsen med ännu fler hyresrätter.

Övriga områden och orter vi kan komma att exploatera i framtiden är Lit, Brunflo, Frösön och Storsjö Strand.

Förvaltning med energiåtgärder och planerat underhåll – för hyresgäster och miljö

Likt tidigare år har vi arbetat hårt med vårt förvaltningsarbete och investerat i flera renoverings- och underhållsprojekt. Allt utifrån ett strategiskt och planlagt arbete med underhållsplanen som verktyg. En stor del av de underhållsarbeten som genomförts har fokuserats mot energieffektiva åtgärder, belysning, fönsterbyten, radonåtgärder samt ventilationsarbeten. Utöver det har stora investeringar gjorts för att öka säkerheten, tryggheten samt tillgängligheten i våra hus genom installationer av moderna passersystem.

Flera tvättstugor har under året rustats upp och moderniserats, allt för att bibehålla och höja standarden. Detta utifrån ett framtaget åtgärdsprogram baserat på de förutsättningar som finns i respektive område och fastighet. Något som både uppskattats och efterfrågats av våra hyresgäster.

Vi arbetar med ett långsiktigt ansvarstagande, inte bara för vårt fastighetsbestånd utan även för miljön. Många åtgärder och projekt innebär stor förbättring för våra hyresgäster, och dessutom bidrar det till att vi kan minska det felavhjälpande underhållet.

Vårt långsiktiga åtagande handlar även om ett ansvar när det gäller arbetsintegration. Under året har vi inom Förvaltning och Produktion därför haft praktikanter

genom Innanförskapsakademien, både inom nyproduktion och drift.

Parallellt med vår nyproduktion, samt det planerade underhållsarbete, pågår planering och projektering för att förse majoriteten av våra hus med egna solceller, i syfte att minska andelen el och därmed minska miljöpåverkan. Dessutom uppför vi laddningsstolpar för elbilar över hela vårt befintliga fastighetsbestånd. Allt för att skapa ett hållbart lokalsamhälle, där vi tar ansvar för både miljö och människa.

Attefallshus – löser akut bostadsbrist

36 Attefallshus har färdigställts under sensommaren och hösten, dessa är belägna på Blomstergården, i Valla på Frösön och i Torvalla. Utöver dessa områden har arbetet kommit långt på Körfältet, där åtta hus kommer att bli klara i början av 2017. Arbetet med att skapa fler områden för tillfälliga boenden fortsätter med hög takt och samtliga hus kommer att färdigställas under första halvan av 2017. Projektet har varit mycket lyckat och det har skapats flera fina boenden och boendemiljöer för våra nya hyresgäster.

Upphandlingar med fokus på hållbarhet

För att klara den förvaltningsnivå och det kontinuerliga drift- och skötselarbetet samt vår nyproduktionstakt som vi genom vårt ägardirektiv vill leva upp till, krävs det flera omfattande upphandlingar. Under 2016 har inköpsavdelningen arbetat hårt

med att skapa genomarbetade förfrågningsunderlag som ska ligga till grund för föregående och kommande års upphandlingar. I samband med våra upphandlingar har vi också ytterligare ökat vårt åtagande för socialt ansvarstagande. I dag innefattar alla våra förfrågningsunderlag Östersundshems hållbarhetsprogram för nybyggnation, och kraven på socialt ansvarstagande är en naturlig del i våra administrativa föreskrifter. Programmen har resulterat i att upphandlingarna inte bara avgörs av priset, utan också av energianvändning, sunda material och sociala åtaganden.

Radonåtgärder

Östersundshem började 2004 att arbeta efter MIBB, Miljöinventering av Innemiljön i Befintlig Bebyggelse, för att kvalitetsdeklarerar sina fastigheter. Radonmätningar har utförts i alla lägenheter som har markkontakt, samt i 20 procent av övriga lägenheter i fastigheterna. Allt enligt strålsäkerhetsmyndighetens mätrekommendation för flerbostadshus.

Vi har tillsatt flera resurser och gjort stora investeringar för att leva upp till målen avseende åtgärder och vi anser i dag att vi kommit mycket långt. I nuläget återstår endast ett fåtal lägenheter; cirka en procent av beståndet som ligger något över gränsvärdet. Under arbetets gång fram till i dag har 2200 stycken mätningar utförts i våra lägenheter och radonsänkande åtgärder har utförts i många fastigheter med behov av detta.

PROJEKT MED HÅLLBARHETSFOKUS

- Elbilsplattor för hyresgäster
- Solceller i all nyproduktion och del av befintligt bestånd. Total effekt 110 kW
- Gröna tak och hög andel grönytefaktor på Remonthagen
- Satsning på social hållbarhet i utemiljöer, bland annat en Fun Park i Torvalla
- Attefallshus som bidrar till att lösa akut bostadsbrist och låta människor bo kvar i Östersunds kommun

HÅLLBAR UPPHANDLING

- Hållbarhetsprogram för nyproduktion
- Strategi för social hänsyn i upphandling; krav på att ta emot praktikanter eller på annat sätt delta i Innanförskapsakademien
- Höga krav på sunda material: Remonthagen Svanenmärkt, höjda krav i ramupphandlingar
- Energieffektivitet utslagsgivande vid upphandling av nybyggnation

SYSTEMATISKT ARBETE MED MIBB

(Miljöinventering av Innemiljön i Befintlig Bebyggelse)

- Systematiskt och kraftfullt arbete med radonsäkring
- Systematiskt arbete med OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

UPPFÖLJNING, PLANERING OCH ENERGIEFFEKTIVISERING

- Inventering av samtliga fastigheter
- Uppdatering och utveckling av underhållsplan
- Fokus på energieffektiviseringsåtgärder i underhållsplan

ETT AXPLOCK AV ÅRETS UNDERHÅLLSPROJEKT

- **Kv. Skifteslaget**
Renovering tvättstuga, panelbyte garagelänga, byte termostater
- **Kv. Brunflo Viken**
Byte balkongdörrar, byte termostatventiler
- **Kv. Näs-Ålsta**
Byte garageportar, omläggning tak
- **Kv. Solberg**
Passersystem
- **Kv. Valhall**
Passersystem
- **Kv. Doktorn/Förvaltaren**
Byte fläktar
- **Kv. Rosmarinen**
Tvättstuga
- **Frösön**
Radonåtgärder

Sponsring och Innanförskapsakademin

Under 2016 har våra sponsorsarbeten skapat sociala och kulturella mervärden för hyresgäster, anställda och andra kommuninvånare. Vi har även fokuserat på att förebygga utanförskap och främja arbetsintegration via Innanförskapsakademin, både internt och externt.

Sponsring och samarbeten

Genom sponsring och samarbeten skapar vi sociala och kulturella mervärden för hyresgäster, anställda samt andra invånare i Östersunds kommun. Aktiviteter för barn och ungdomar spelar en särskilt viktig roll, och vi prioriterar föreningar som har en omfattande barn- och ungdomsverksamhet för både flickor och pojkar.

Under året har vi, tillsammans med flera av föreningarna som vi sponsrar, arrangerat olika evenemang. I februari har vi den årliga Bodagen i Vinterparken, där boende och Östersundare bjuds på en rad aktiviteter – aktiviteter som ordnas av våra samarbetspartners. Varje år arrangerar vi också en stor Prova på-dag i Östersunds Arena. Här får de arenaidrotter som vi samarbetar med tillfälle att visa upp sin verksamhet, samtidigt som barn och unga får en unik möjlighet att prova flera olika idrotter, helt gratis.

Under året anordnar vi också en rad mindre evenemang och aktiviteter tillsammans med de klubbar och föreningar vi sponsrar, som till exempel en gratis filmdag på Bio Regina, exklusivt för våra hyresgäster. Ett annat exempel är vår nybyggda Fun Park i Torvalla, där barn från de närliggande skolorna först bjudits in i arbetet kring utformningen av parken, för att sedan vara med på en fullmatad invigning där de bland annat fick chans att spela på den sprillans nya konstgräsplanen tillsammans med spelare från ÖFK. Dessa, och andra arrangemang under året, är alltid väldigt välbesökta och uppskattade av besökarna. De ger ett mervärde både till våra hyresgäster, och till stadens invånare.

Därutöver kan våra hyresgäster ta del av ett stort antal förmånliga erbjudanden inom ramen för Klubb Ö – ett medlemskort som delas ut varje år. Här samlar vi alla rabatter och erbjudanden våra samarbeten erbjuder.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att summan av vår sponsring uppgår till två miljoner kronor per år. Det innebär att varje hyresgäst betalade cirka 550 kronor för 2016 års sponsring. Om en hyresgäst nyttjar samtliga erbjudande minst en gång kunde de under året spara 6950 kronor. Här inryms rabatter på såväl Storsjöran, Jamtli och andra kulturevenemang, som en rad reducerade priser hos olika idrottsföreningar. Detta är en mycket uppskattad förmån, vilket inte minst konstateras i vårt Nöjd kundindex som utförs vartannat år, där 75 procent av hyresgästerna är positiva till vår sponsring.

Våra sponsringssamarbeten bidrar inte bara med trivsel och förmåner till hyresgästerna – de utgör också ett aktivt bidrag till kommunens tillväxtmål genom att göra Östersund en mer attraktiv kommun att bo i.

Arbetsintegration med Innanförskapsakademin

Innanförskapsakademin är Östersundshems sociala satsning med målet att förebygga utanförskap och främja arbetsintegration. Under året har ett utvecklingsprogram tagits fram där praktik varvas med workshops, föreläsningar och studiebesök. Syftet är att deltagarna ska komma närmare arbetsmarknaden och målet för deltagarna är jobb, studier eller försörjning genom eget företag. Målgruppen är arbetssökande ungdomar och nyanlända (både asylsökande och personer som har fått uppehållstillstånd).

I programmet får deltagarna göra praktik under tre månader och under 2016 genomförde vi tre praktikomgångar. Under de olika omgångarna hade varje grupp gemensamma workshops där de bland annat lärde sig mer om den lokala arbetsmarknaden,

att skriva cv och söka jobb, samt att starta eget företag. Under året medverkade totalt 29 personer i praktikprogrammet och 27 av dem fullföljde sin praktik. Efter avslutad praktik har hittills 15 av deltagarna blivit erbjudna någon typ av anställning, och sex har gått vidare till studier. Utöver de som började arbeta och studera är två personer i processen att starta eget företag.

Samarbetspartners

Genom social hänsyn i upphandling och sponsringssamarbeten har vi under året knutit till oss ett antal samarbetsföretag som har erbjudit målgruppen arbetsmöjligheter och praktik. De externa företag och organisationer som tillandahållit praktik under året är Skanska, Bravida El och Ventilation, Mittuniversitetet, Målarkompaniet, Storsjöbygdens stad, Östersunds FK, Östersunds Hushållsservice, Svenska Skidskytteförbundet och Norderåsens VVS.

Programmet har finansierats med hjälp av medel från Arbetsförmedlingen och Vinnova, där följdforskning från Mittuniversitetet genomförts. Samarbetet har varit lyckat och forskningsresultaten visade att deltagande företag fått möjlighet att rekrytera personal i bristyrken och på så sätt skapat nya arbetstillfällen. Arbetsplatserna har genom projektet blivit mer öppna, nya kontakter har knutits och personliga nätverk har bildats.

Utåtriktade aktiviteter

En viktig del i Innanförskapsakademin är att inspirera andra att ta sitt sociala ansvar. Innanförskapsakademin har föreläst bland annat på Almedalen, SABO:s Integrationsdagar, Miljöpartiets kommun- och landstingsdagar samt vid diverse lokala arrangemang. Totalt har drygt 20 presentationer genomförts för cirka 400 personer.

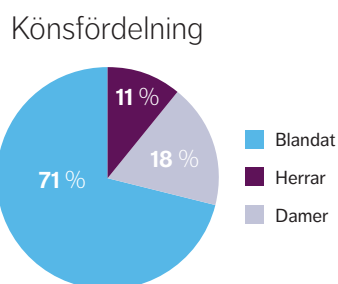
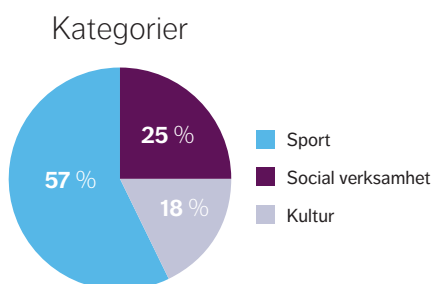
Sysselsättning efter avslutad praktik

Tabell 1. Antal deltagare och handledare i Innanförskapsakademien

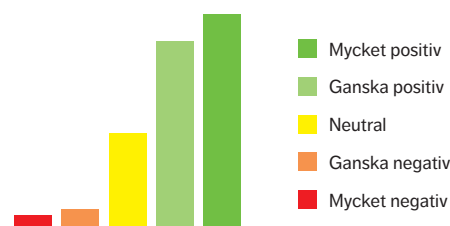
Omgång	Antal deltagare	Antal handledare	Antal i jobb efter avslutad praktik	Antal i studier efter avslutad praktik	Antal med förlängd praktik	Totalt antal sysselsatta
1: mars-juni	14+1	14	10	2	0	12
2: juni-aug	2	2	1	0	0	1
3: sept-dec	11+1	11	4	4	3	11
Totalt	27+2*	27	15	6	3**	24

* Två personer fullföljde inte programmet p.g.a. jobberbjudande. ** En person arbetar med att starta upp sitt företag parallellt med förlängd praktik.

Fördelning av sponsringsmedel



Hyresgästers inställning till vår sponsring



Personalen – vår mest värdefulla tillgång

Personalen är Östersundshems viktigaste resurs, att medarbetarna trivs och har god hälsa är därför av största vikt.

Under året genomfördes en arbetsmiljöundersökning, som bland annat visade att hela 83 procent av medarbetarna tyckte att relationen till kollegorna var bra eller mycket bra, och 70 procent upplevde att arbetsuppgifterna fungerar bra. Inom företaget finns en aktivitetsgrupp – vilkas främsta uppgift är att anordna olika typer av friskvårdsaktiviteter, men även företagsövergripande träffar som julfest och sommarfest. För att uppmuntra till fysisk aktivitet genomförde vi under 2016 en aktivitetsutmaning där alla anställda kunde samla poäng för utförd träning, och de som var mest aktiva kunde vinna fina priser.

Alla medarbetare har möjlighet till en friskvårdsstimme i veckan och vi har också ett friskvårdsbidrag på 1000 kronor per år och anställd. Friskvård och hälsfokus

är något som vi hela tiden strävar efter att utveckla, och under året har olika initiativ tagits – som till exempel yoga i vår källar-lokal. Alla tillsvidareanställda har också en privat sjukvårdsförsäkring via Östersundshem.

Mångfald och jämställdhet

Östersundshem jobbar ständigt för att förbättra och utveckla sitt mångfalds- och jämställdhetsarbete. Mest utmärkande för 2016 har varit arbetet med Innanförskapsakademien. Vi har under året haft nio praktikanter inom olika verksamhetsområden, som berikat vår organisation på flera sätt, både kulturellt och kunskapsmässigt. Östersundshem har som mål att vara en förebild för andra företag och organisationer när det kommer till mångfald och jämlikhet.

Medarbetare (31/12-2016)	Antal
Tillsvidare	58
Visstid	4
Inhyrda	2
Totalt	64
Kvinnor	26
Män	38
Feriearbetare	10
Praktikanter via Innanförskapsakademien	9
Började under 2016	8
Slutade under 2016	11
Sjukfrånvaro	ca 4,4 %
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsfrämjande policy?	Ja

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB, med organisationsnummer 556528-1648, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016.

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.

Östersundshem AB:s uthyrningsobjekt vid årets utgång utgörs av:

Bostäder	3 473	(5 172)
Lokaler	97	(117)
Garage	1 092	(1 812)
P-plats och carport	1 612	(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 bolags-

stämma 2015 till och med ordinarie bolagsstämma 2019. I styrelsen ingår även en extern ledamot, samt två arbetstagarrepresentanter. Styrelse i koncernens dotterbolag utgörs av Östersundshem AB:s presidium samt vd.

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

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

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

Personal. Östersundshem AB har vid årets slut 58 st tillsvidareanställda, varav 37 män och 21 kvinnor. Alla koncernens anställda finns i moderbolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning:

Första juli genomfördes försäljning av 1 698 st lägenheter till Rikshem AB.

Köp av bolag:

Första juli köpte Östersundshem AB bolaget Camp Södergren AB.

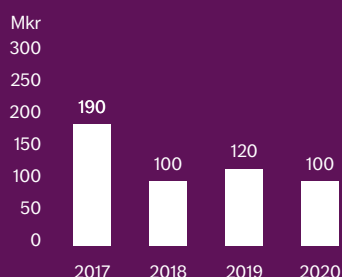
Likviditet och finansiering

Kassaflöde och likviditet. Kassaflödet används i huvudsak till underhåll och finansiering av ombyggnadsverksamhet men även till nyproduktion. Östersundshem AB:s lånestock har under 2016 minskat med 600 000 kkr och är nu på 510 000 kkr. Bolagets likvida medel uppgår per 2016-12-31 till 190 kkr. Östersunds kommun har en koncerngemensam checkkredit, där vi disponerar 400 000 kkr. Likviditetsflödet går i allt väsentligt via kommunens koncerngemensamma kontosystem i syfte att ge koncernen möjlighet att kvitta in- och utbetalningar samt överskott mot underskott hos de olika koncernbolagen och kommunen. Ambitionen är att ha en låg andel likvida medel och i stället utnyttja den likviditetsreserv som koncernkontoupplägget ger.

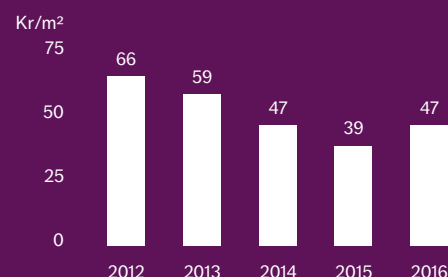
HYRESHÖJNING

	VANLIGA BOSTÄDER %	STUDENT- BOSTÄDER %
2017	0,70	0,70
2016	0,55	0,55
2015	0,90	0,90
2014	1,50	-
2013	2,20	1,90

LÅN OCH RÄNTEKOSTNAD



Låneförfallostruktur



Räntekostnad kr/m² yta (BOA+LOA)

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. 2016-12-31 uppgår antalet lån till 5 st. Via kommunkoncernens obligationsprogram har 100 000 kkr upplånats. Restande upplåning har skett genom bank och kreditinstitut.

Östersunds kommun har 2016 medgivit en limit på borgen med 839 260 kkr. Limiten minskar årligen med 14 460 kkr. På bokslutsdagen utnyttjas 410 000 kkr i kommunal borgen av Östersundshem AB.

Bruttoräntekostnaden för 2016 för Östersundshem AB är 10 414 kkr och den genomsnittliga räntesatsen är vid årets utgång 1,63 %. En procents förändring av räntenivån innebär en bruttokostnadsändring på 5 100 kkr. Med hänsyn till låneportföljens räntebindningsstruktur sker förändringen successivt. Belåningsgraden uppgår till 51,1 % (80,0 %) av fastigheternas bokförda värden. I förhållande till taxeringsvärden är belåningsgraden 35,5 % (54,4 %).

Enligt ägardirektiven ska Östersundshem AB ha en soliditet om lägst 20 %. Den synliga soliditeten är vid utgången av 2016 är 62,3 %. Direktavkastningen för bolaget skall inom en femårsperiod (2020) motsvara 5,5 % och en tioårsperiod (2025) 7 % enligt ägardirektiven. Direktavkastning uppgår 2016 till 6,2 %.

Hyror

2016 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna för vanliga bostäder samt studentbostäder höjdes med 0,55 % från den 1 januari 2016.

Hyresförhandlingar för 2017 resulterar i en hyreshöjning om 0,70 % för bostadslägenheter samt studentlägenheter. Höjningen träder i kraft den 1 januari 2017.

Ägare och koncernförhållanden

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

Östersundshem AB är från och med 2014 moderbolag i en koncern som omfattar de helägda dotterbolagen Östersundshem Holding AB (556966-2844), Camp Södergren AB (556328-1582), Östersundshem Exploatering AB (556094-4810), samt 14 st bolag (Östersundshem 2 AB – Östersundshem 15 AB). Östersundshem Exploatering AB, samt Östersundshem 2 AB – Östersundshem 15 AB, ägs till 100 % av Östersundshem Holding AB.

Resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 740 932 kkr. För Östersundshem AB uppgår resultatet efter finansiella poster till 750 404 kkr.

Koncernen

Koncernbidrag. Östersundshem AB ingår i koncernen Östersund Rådhus AB som ett

helägt dotterbolag. Av Östersundshem AB:s resultat för år 2016, förs 67 350 kkr över till Östersunds Rådhus AB som koncernbidrag. Östersunds Rådhus AB återför till Östersundshem AB 52 533 kkr som aktieägartillskott och behåller 14 817 kkr.

Östersundshem AB har erhållit koncernbidrag av sitt dotterbolag Östersundshem Holding AB med 800 kkr samt lämnat koncernbidrag till dotterbolagen Östersundshem Exploatering AB med 2 260 kkr samt Östersundshem 2 AB med 860 kkr.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande fria medel:

Fria medel	507 233 106,71 kr
Erhållet aktieägartillskott	52 533 000,00 kr
Årets resultat	688 919 998,75 kr
	1 248 686 105,46 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av årets resultat skall i ny räkning balanseras 1 248 686 105,46 kr. Att överlämna årsredovisningen för år 2016 till Östersunds kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN

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

FLERÅRSÖVERSIKT – MODERBOLAGET

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (Mkr)	290	326	313	300
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	750	64	19	13
Rörelsemarginal (%)	25,1	23,5	11,0	11,1
Avkastning på eget kapital (%)	77,5	10,8	3,3	2,3
Balansomslutning (Mkr)	2 143	1 781	1 578	1 374
Soliditet (%)	62,3	33,8	36,3	40,5
Medelantal anställda	57	55	48	47



Resultaträkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp, kkr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	2	279 106	324 511	271 203	320 145
Aktiverat arbete för egen räkning	3	5 113	0	1 014	0
Övriga förvaltningsintäkter	4	698 915	34 794	17 713	6 332
Summa nettoomsättning	5	983 134	359 305	289 930	326 477
EXTERNA KOSTNADER					
Driftskostnader	6, 7, 13	-147 688	-179 867	-134 904	-145 325
Underhållskostnader	8	-27 581	-29 777	-27 513	-29 615
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	9	-6 358	-7 133	-5 822	-6 841
Avskrivningar	10	-26 150	-53 248	-24 463	-52 959
Övriga rörelsekostnader	11	-10 505	-1 026	-10 505	-1 026
Summa fastighetskostnader		-218 282	-271 051	-203 207	-235 766
BRUTTORESULTAT		764 852	88 254	86 723	90 711
CENTRAL ADMINISTRATION	12, 13	-14 276	-14 398	-14 044	-13 855
RÖRELSERESULTAT		750 576	73 856	72 679	76 856
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Resultat från andelar i koncernbolag	14	0	0	687 500	0
Ränteintäkter och liknande poster		1 085	436	2 087	1 657
Räntekostnader	15	-10 729	-14 775	-11 862	-14 966
Summa finansiella intäkter och kostnader		-9 644	-14 339	677 725	-13 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		740 932	59 517	750 404	63 547
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Koncernbidrag		-67 350	-28 900	-69 670	-33 150
Förändring av avskrivningar utöver plan		0	0	10 498	-6 489
Summa bokslutsdispositioner		-67 350	-28 900	-59 172	-39 639
SKATT	16	-1	-25 839	-2 312	-23 893
ÅRETS RESULTAT		673 581	4 778	688 920	15

Balansräkning

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17	1 405 030	1 516 073	1 007 060	1 387 124
Inventarier	18	6 365	6 811	5 279	6 077
Pågående anläggningstillgångar	19	292 348	171 031	3 106	24 716
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	20	0	0	10 990	5 050
Fordringar i dotterbolag		0	0	14 900	269 750
Andra långfristiga värdepappersinnehav		101 162	1 790	101 162	1 790
Uppskjuten skattefordran	21	847	48	0	0
Summa anläggningstillgångar		1 805 752	1 695 753	1 142 497	1 694 507
Varulager					
Tomter för exploatering		0	5 796	0	0
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		14 790	5 712	13 623	1 367
Östersunds kommun		0	83 357	0	81 729
Fordringar i dotterbolag		0	0	683 719	0
Övriga fordringar		4 250	418	580	406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 135	2 569	2 951	2 522
Kortfristiga placeringar		299 929	0	299 929	0
Kassa och bank		3 319	838	190	88
Summa omsättningstillgångar		325 423	92 894	1 000 992	86 112
SUMMA TILLGÅNGAR		2 131 175	1 794 443	2 143 489	1 780 619

Balansräkning

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
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		527 555	500 621	507 233	484 676
Aktieägartillskott		52 533	22 542	52 533	22 542
Årets resultat		673 581	4 778	688 920	15
Summa eget kapital		1 325 669	599 941	1 320 686	579 233
Obeskattade reserver	23	0	0	17 516	28 014
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	24	3 952	6 262	0	0
Långfristiga skulder					
	25, 26				
Skulder till kreditinstitut		410 201	410 000	410 000	410 000
Depositioner		0	0	0	0
Skuld till Östersunds kommun		105 000	355 000	105 000	355 000
Summa långfristiga skulder		515 201	765 000	515 000	765 000
Kortfristiga skulder					
	26				
Skulder till kreditinstitut		282	350 000	0	350 000
Leverantörsskulder		42 743	31 018	9 260	10 368
Skulder till dotterbolag		0	0	0	6 579
Östersunds Rådhus AB		14 817	6 358	14 817	6 358
Östersunds kommun och andra koncernföretag		196 586	0	237 874	0
Skatteskulder		3 043	3 752	2 409	3 365
Övriga kortfristiga skulder		3 465	1 184	3 459	1 135
Förskottsbetalda hyresintäkter		15 487	21 028	14 469	21 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	9 930	9 900	7 999	9 545
Summa kortfristiga skulder		286 353	423 240	290 287	408 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 131 175	1 794 443	2 143 489	1 780 619

Rapport över förändringar i det egna kapitalet

Belopp, kkr

KONCERNEN

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 000	12 000	522 777	4 778
Resultatdisposition enligt beslut av bolagsstämman			4 778	-4 778
Aktieägartillskott 2016			52 533	
Årets resultat				673 581
Belopp vid årets utgång	60 000	12 000	580 088	673 581

MODERBOLAGET

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 000	12 000	507 218	15
Resultatdisposition enligt beslut av bolagsstämman			15	-15
Aktieägartillskott 2016			52 533	
Årets resultat				688 920
Belopp vid årets utgång	60 000	12 000	559 766	688 920

Kassaflödesanalys

Belopp, kkr

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Rörelseresultat	750 576	73 856	72 679	76 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar som belastat resultatet	48 342	53 248	46 655	52 959
Åter tidigare nedskrivningar	-22 192	0	-22 192	0
Vinst vid försäljning av byggnad	0	-4 600	0	0
Vinst vid försäljning av maskiner och inventarier	-431	0	-431	0
Förlust vid försäljning/utrangering byggnad	10 497	981	10 497	981
Förlust vid försäljning/utrangering maskiner och inventarier	8	45	8	45
	786 800	123 530	107 216	130 841
Erhållen ränta	1 085	436	2 087	1 657
Erlagd ränta	-10 729	-14 775	-11 862	-14 966
Utbetald skatt	-2 321	-7 939	-2 312	-7 913
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	774 835	101 252	95 129	109 619
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) / minskning (+) varulager	5 796	15 277	0	0
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-230 047	-75 219	-229 598	-77 420
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	204 362	-40 811	227 707	-32 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	754 946	499	93 238	-281
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalning för investeringar i fastigheter	-445 979	-194 604	-48 211	-58 127
Utbetalning för investeringar i inventarier	-1 257	-5 205	-885	-5 161
Förvärv av / investering i dotterbolag	-3 945	141	-5 940	0
Inbetalning/utbetalning långfristig fordran dotterbolag	0	0	254 850	-131 750
Investeringar långfristiga värdepapper	-99 371	-500	-99 371	-500
Inbetalning från försäljning av fastigheter	416 539	4 600	416 539	0
Inbetalning från försäljning inventarier	490	0	490	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-133 523	-195 568	517 472	-195 538
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	0	740 000	0	740 000
Utbetalning för inlösen av lån	-612 400	-540 000	-600 000	-540 000
Utbetalning för amortering av långfristiga lån	-184	0	0	0
Koncernbidrag	-28 900	-19 100	-33 150	-19 100
Aktieägartillskott	22 542	14 898	22 542	14 898
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-618 942	195 798	-610 608	195 798
Årets kassaflöde	2 481	729	102	-21
Likvida medel vid årets början	838	109	88	109
Likvida medel vid årets slut	3 319	838	190	88

Tilläggsupplysningar

Alla belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1
Årsredovisning och koncernredovisning

Intäkter och försäljning av tomter och fastigheter

Hysesintäkter resultatförs i den period de avser.

Intäkter från tomt- och fastighetshetsförsäljningar 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, 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 ersättningsarrangemang 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 anskaff-

ningsvärde 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 anläggningstillgångar 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:

<i>Byggnader:</i>	
Stomme och grund	100 år
Fasad	50 år
Tak	25-40 år
Fönster	50 år
Dörrar, portar i yttervägg	30 år
Balkonger	40 år
Vatten- och avloppsstammar	50 år
Värmeledningssystem	45 år
El (kablar och centraler)	40 år
Ventilation	20 år

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

Markanläggningar:

Kulvert	50 år
Asfalt	30 år
Övriga markanläggningar	20 år
Markinventarier	15-40 år
<i>Byggnadsinventarier</i>	10-20 år
<i>Maskiner och inventarier</i>	3-10 år
<i>Solceller</i>	20 år

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

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

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller 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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse 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. Eventualförpliktelser redovisas i not.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Östersundshem AB samt Östersundshem Holding AB, Camp Södergren AB, Östersundshem Exploatering AB och Östersundshem 2 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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet.

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.

Belopp, kkr

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Bostäder	255 969	299 807	251 982	299 539
Lokaler	16 782	16 030	11 228	11 644
Övrigt	10 774	12 700	10 534	12 690
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-1 345	-2 086	-1 330	-1 911
Lokaler	-2 152	-521	-405	-398
Övrigt	-922	-1 419	-806	-1 419
Summa hyresintäkter	279 106	324 511	271 203	320 145

Not 3 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.

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-TV-nät	1 370	2 170	1 370	2 170
Försäkringsersättningar	22	365	22	365
Försäljning inom koncernen	0	0	12 590	2 253
Försäljning tomter	5 796	22 917	0	0
Försäljning fastigheter	687 622	0	0	0
Övriga förvaltningsintäkter	4 105	9 342	3 731	1 544
Summa övriga förvaltningsintäkter	698 915	34 794	17 713	6 332

Not 5 Nominella värdet av framtida minimileasingsavgifter, avseende icke uppsägningsbara hyresavtal, fördelar sig enligt följande

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Förfaller till betalning inom ett år: bostäder, garage och p-platser	56 761	78 646	53 226	78 645
Förfaller till betalning inom ett år: lokaler, övrigt	3 764	2 403	3 332	1 583
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år: lokaler, övrigt	8 961	18 293	7 055	15 460
Förfaller till betalning senare än fem år: lokaler, övrigt	23 379	25 065	23 379	25 065
Summa	92 865	124 407	86 992	120 753

Not 6 Driftskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsskötsel	19 183	22 321	18 386	21 258
Felavhjälpande underhåll	20 178	24 251	19 713	23 838
Taxebundna kostnader	24 665	28 176	23 041	26 688
Uppvärmning	36 512	40 276	35 326	39 336
Fastighetsadministration	34 945	26 938	32 388	24 436
Hyresgästföreningen	820	1 590	820	1 590
Försäljningskostnad tomter	5 796	25 139	0	0
Övriga driftskostnader	5 589	11 176	5 230	8 179
Summa driftskostnader	147 688	179 867	134 904	145 325

Not 7 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 1 503 kkr (213 kkr) och i moderföretaget till 1 503 kkr (213 kkr).

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Förfallotidpunkt				
Inom ett år	1 703	1 009	1 703	1 009
Senare än ett år men inom fem år	2 002	1 968	2 002	1 968
Senare än fem år	0	0	0	0
Summa	3 705	2 977	3 705	2 977

Not 8 Underhållskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Planerat underhåll	19 224	21 292	19 156	21 130
Via lägenhetsfond	8 357	8 485	8 357	8 485
Summa underhållskostnader	27 581	29 777	27 513	29 615

Not 9 Fastighetsskatt

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsskatt	6 248	6 943	5 826	6 651
Justering av tidigare års taxering	110	190	-4	190
Summa fastighetsskatt	6 358	7 133	5 822	6 841

Not 10 Planenliga avskrivningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Byggnader	44 661	49 816	43 244	49 669
Byggnadsinventarier	1 651	1 856	1 651	1 856
Markinventarier	15	0	12	0
Markanläggningar	175	65	133	61
Inventarier och fordon	1 840	1 511	1 615	1 373
Återföring nedskrivning byggnader, byggnadsinventarier	-22 192	0	-22 192	0
Summa avskrivningar	26 150	53 248	24 463	52 959

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Utrangering byggnader	10 497	981	10 497	981
Utrangering maskiner & inventarier	8	45	8	45
Summa utrangeringar byggnader	10 505	1 026	10 505	1 026

Not 12 Upplysningar om revisorers arvode

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
EY AB (Ernst & Young)				
– revisionsuppdrag	122	110	63	46
– revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	6	0	6
– skatterådgivning	25	24	25	14
– andra tjänster	90	50	82	34
Lekmannarevisorer				
– revisionsuppdrag	38	37	38	37

Not 13 Personal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Medelantal anställda har varit,	57	55	57	55
varav kvinnor	21	18	21	18

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

Styrelse och VD

Löner och ersättningar	1 571	1 568	1 571	1 568
Sociala kostnader	544	524	544	524
Pensionskostnader	376	359	376	359
	2 491	2 451	2 491	2 451

Övriga anställda

Löner och ersättningar	22 549	21 510	22 549	21 510
Sociala kostnader	8 469	7 788	8 469	7 788
Pensionskostnader	2 115	1 793	2 115	1 793
	33 133	31 091	33 133	31 091

Summa styrelse och övriga

	35 624	33 542	35 624	33 542
--	--------	--------	--------	--------

Verkställande direktören har under 2016 uppburit lön på 1 081 kkr. För VD:s framtida pensionsförmåner görs avsättning motsvarande 35 % av lön. För VD gäller vid uppsägning från företagets sida, tre månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från VD, gäller sex månaders uppsägningstid. Inget avtal om avgångsersättning finns.

KONCERNEN	2016			2015		
	Summa	varav män	kvinnor	Summa	varav män	kvinnor
Styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	10	7	3	10	7	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	4	3	1	4	3	1

MODERBOLAGET	2016			2015		
	Summa	varav män	kvinnor	Summa	varav män	kvinnor
Styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	10	7	3	10	7	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	4	3	1	4	3	1

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Utdelning på andelar i dotterföretag	0	0	687 500	0
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	0	687 500	0

Not 15 Finansiella kostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader externa lån	10 694	13 798	10 682	13 798
Borgensavgift	1 032	1 360	1 033	1 360
Avgår ränta ej färdigställda fastigheter	-1 160	-608	0	-225
Övrigt	163	225	147	33
Summa finansiella kostnader	10 729	14 775	11 862	14 966

Not 16 Skattekostnad

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	673 581	30 617	691 232	23 907
Skattefria intäkter	-687 635	-14	-687 512	-14
Ej avdragsgilla kostnader	345	652	344	421
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar	5 524	12 439	6 443	12 421
Outnyttjad underskott tidigare år	0	-1 780	0	0
Förändring avskrivningar utöver plan efter justering skatt	8 189	-5 062	0	0
	4	36 852	10 507	36 735
Årets skattekostnad (22,0%)	-2 321	-8 107	-2 312	-8 082
Justering tidigare års skatt	0	169	0	169
Uppskjuten skatt	2 320	-17 901	0	-15 980
Summa skatt	-1	-25 839	-2 312	-23 893

Not 17 Förvaltningsfastigheter**Byggnader**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 778 982	1 597 378	1 768 632	1 583 562
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden förvärvat bolag	17 390	0	0	0
Nyanskaffningar under året	288 120	194 154	41 302	194 154
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	-556 557	-12 550	-556 557	-9 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 527 935	1 778 982	1 253 377	1 768 632
Ingående ackumulerade avskrivningar	-584 092	-544 272	-582 098	-540 532
Ingående ackumulerade avskrivningar förvärvat bolag	-2 844	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	225 986	9 996	225 986	8 103
Årets avskrivningar	-44 864	-49 816	-43 244	-49 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-405 814	-584 092	-399 356	-582 098
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-24 888	-26 461	-23 463	-23 463
Återföring tidigare gjorda nedskrivningar	22 077	0	22 077	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	0	1 573	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 811	-24 888	-1 386	-23 463
Utgående bokfört värde	1 119 310	1 170 002	852 635	1 163 071

Byggnadsinventarier

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 981	45 981	45 981	45 981
Nyanskaffningar under året	0	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	-15 404	0	-15 404	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 577	45 981	30 577	45 981
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 979	-16 123	-17 979	-16 123
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	6 115	0	6 115	0
Årets avskrivningar	-1 652	-1 856	-1 652	-1 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 516	-17 979	-13 516	-17 979
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-137	-137	-137	-137
Återföring tidigare gjorda nedskrivningar	115	0	115	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22	-137	-22	-137
Utgående bokfört värde	17 039	27 865	17 039	27 865
Summa byggnader	1 136 349	1 197 867	869 674	1 190 936

Not 17 Förvaltningsfastigheter (forts.)**Markanläggning**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3405	158	3 294	0
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden förvärvat bolag	92	0	0	0
Nyanskaffningar under året	9 531	3 293	3 894	3 294
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	-103	-46	-103	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 925	3 405	7 085	3 294
Ingående ackumulerade avskrivningar	-99	-63	-61	0
Ingående ackumulerade avskrivningar förvärvat bolag	-73	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	3	28	3	0
Årets avskrivningar	-180	-64	-132	-61
Utgående ackumulerade avskrivningar	-349	-99	-190	-61
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-23	-41	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	0	18	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23	-23	0	0

Summa markanläggningar

12 553	3 283	6 895	3 233
---------------	--------------	--------------	--------------

Markanläggning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	0	0
Nyanskaffningar under året	3 137	0	2 741	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 137	0	2 741	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-14	0	-11	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14	0	-11	0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0

Summa markinventarier

3 123	0	2 730	0
--------------	----------	--------------	----------

Mark

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	315 144	315 627	192 955	192 955
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden förvärvat bolag	2 056	0	0	0
Nyanskaffningar under året	1 220	186	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	-65 194	-78	-65 194	0
Justerad köpeskilling	0	-141	0	0
Justerad värde tidigare år	0	-450	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 226	315 144	127 761	192 955
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-221	-299	0	0
Försäljningar/utrangeringar gjorda under året	0	78	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-221	-221	0	0

Summa mark

253 005	314 923	127 761	192 955
----------------	----------------	----------------	----------------

Summa förvaltningsfastigheter

1 405 030	1 516 073	1 007 060	1 387 124
------------------	------------------	------------------	------------------

Not 17 Förvaltningsfastigheter (forts.)**Taxeringsvärde**

Byggnader

Mark

Fastigheter totalt

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
1 138 689	1 577 508	1 103 178	1 565 453
361 591	494 012	347 401	473 173
1 500 280	2 071 520	1 450 579	2 038 626

Taxeringsvärde för de fastigheter som är i bolagets ägo vid årets slut

Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
2 635 460	3 109 594	1 961 360	2 972 594

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 driftsoverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå som bedöms som marknadsmässig. Avkastningskrav mellan 4,75 – 10,0% har använts beroende på fastighetens läge.

Not 18 Inventarier**Inventarier och fordon**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden förvärvat bolag

Nyanskaffningar under året

Försäljningar/Utrangeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
19 042	15 243	13 834	10 078
856	0	0	0
937	5 204	884	5 161
-2 042	-1 405	-2 042	-1 405
18 793	19 042	12 676	13 834

Ingående ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar förvärvat bolag

Årets avskrivningar

Försäljningar/Utrangeringar

Utgående ackumulerade avskrivningar

-12 231	-12 080	-7 757	-7 744
-685	0	0	0
-1 848	-1 511	-1 615	-1 373
1 975	1 360	1 975	1 360
-12 789	-12 231	-7 397	-7 757

Utgående bokfört värde

6 004 6 811 5 279 6 077

Lägenhetsinventarier

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden förvärvat bolag

Nyanskaffningar under året

Försäljningar/Utrangeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
392	716	392	716
574	0	0	0
320	0	0	0
0	-324	0	-324
1 286	392	392	392

Ingående ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar förvärvat bolag

Årets avskrivningar

Försäljningar/Utrangeringar

Utgående ackumulerade avskrivningar

-392	-716	-392	-716
-474	0	0	0
-59	0	0	0
0	324	0	324
-925	-392	-392	-392

Utgående bokfört värde

361 0 0 0

Summa inventarier och fordon**6 365 6 811 5 279 6 077****Not 19 Pågående nyproduktion/ombyggnation**

Pågående byggnadsproduktion

Pågående om- och tillbyggnad

Summa pågående nyproduktion/ombyggnation

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
289 083	146 044	0	0
3 265	24 987	3 106	24 716
292 348	171 031	3 106	24 716

Pågående produktion avser bl.a. kombihus Remonthagen och underhållsprojekt som ska aktiveras enligt K3.

Not 20 Aktier i dotterbolag

Bolag	Org.nr	Antal andelar	Andel (100%)	Bokfört värde 2016	Eget kapital	Årets resultat
Östersundshem Holding AB	556966-2488	10 500	100	5 050	692 815	687 650
Camp Södergren AB	556328-1582	29 250	100	5 940	2 962	-186

Östersundshem AB äger också indirekt dotterdotterbolaget Östersundshem Exploatering AB (org.nr 556094-4810), Östersundshem 2 AB (org.nr 559042-3660) samt 13 st mindre bolag som är införskaffade i slutet av 2015. Ingen verksamhet har skett i dessa bolag under 2016.

Not 21 Uppskjuten skattefordran

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerad uppskjuten skattefordran	48	16 521	0	15 980
Ingående ackumulerade uppskjuten skattefordran förvärvat bolag	789	0	0	0
Årets förändring av uppskjuten skattefordran	10	-16 473	0	-15 980
Utgående ackumulerad uppskjuten skattefordran	847	48	0	0

Uppskjuten skattefordran, avser skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde byggnader. Skattesats för beräkning av uppskjuten skattefordran uppgår till 22 % (22 %).

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna inkomsträntor	253	0	253	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 882	2 569	2 698	2 522
Summa förutbetalda kostnader och förutbetalda intäkter	3 135	2 569	2 951	2 522

Not 23 Obeskattade reserver

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ackumulerade överavskrivningar maskiner och inventarier				
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	0	0	28 014	21 525
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	0	0	-10 498	6 489
Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	0	0	17 516	28 014
Summa obeskattade reserver	0	0	17 516	28 014

Not 24 Uppskjuten skatteskuld

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerad uppskjuten skatteskuld	6 262	4 098	0	0
Årets förändring av uppskjuten skatteskuld	-2 310	2 164	0	0
Utgående ackumulerad uppskjuten skatteskuld	3 952	6 262	0	0

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

Not 25 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid för Östersundshem

Räntebindningstid	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån
2017	190 000	2,23 %	37,3 %
2018	100 000	2,71 %	19,6 %
2019	120 000	0,77 %	23,5 %
2020	100 000	0,45 %	19,6 %
	510 000	1,63 %	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 26 Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	50 000	70 000	50 000	70 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	465 000	695 000	465 000	695 000
	515 000	765 000	515 000	765 000

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna kostnadsräntor	587	607	587	607
Övriga interimsskulder	9 343	9 293	7 412	8 938
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 930	9 900	7 999	9 545

Not 28 Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsinteckningar	13 940	124 024	0	110 084
Företagsinteckningar	1 000	1 000	0	0

Not 29 Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ansvarsbelopp FASTIGO	442	364	442	364

Not 30 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens slut.

Not 31 Väsentliga bedömningsposter

Inga väsentliga bedömningsposter finns 2016.

Östersund den 27 februari 2017



Tord Andnor
Ordförande



Joackim Ekroth
Vice ordförande



Maria Nerpin
Styrelseledamot



Ralph Rodin
Styrelseledamot



Ia Malmqvist
Styrelseledamot



Ulf Edström
Styrelseledamot



Thomas Gutke
Styrelseledamot



Per-Åke Österholm
Arbetstagarrepresentant



Carina Mattsson
Arbetstagarrepresentant



Daniel Kindberg
Verkställande direktör



Christer Sundin
Extern styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2017



Micael Engström
Auktoriserad revisor
EY AB



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2016.

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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

dovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Östersundshem AB för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skellefteå den 30 mars 2017
Ernst & Young AB



Micael Engström
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING, Mkr**Intäkter**

Bostäder, netto

Övrigt, netto

Summa Intäkter**Kostnader**

Driftskostnader

Underhåll

Fastighetsskatt

Av- och nedskrivningar

Summa Fastighetskostnader**Bruttoresultat**

Central administration

Resultat för andelar i koncernen

Finansiella kostnader netto

Koncernbidrag

Bokslutsdispositioner och skatt

Summa Kostnader**Årets resultat****BALANSRÄKNING, Mkr**

Likvida medel

Övriga omsättningstillgångar

Fastigheter

Övriga anläggningstillgångar

Summa tillgångar

Räntefria skulder

Räntebärande skulder

Bokslutsdispositioner

Avsättningar

Eget kapital

Summa skulder och eget kapital**FASTIGHETSUPPGIFTER**

Antal lägenheter

Antal lokaler

Antal bilplatser

Summa uthyrningsobjektYta bostäder, 1000 m²Yta lokaler, 1000 m²**Summa yta, 1000 m²**

	2016	2015	2014	2013	2012
RESULTATRÄKNING, Mkr					
Intäkter					
Bostäder, netto	271	320	305	296	289
Övrigt, netto	19	6	8	4	5
Summa Intäkter	290	326	313	300	294
Kostnader					
Driftskostnader	-135	-145	-151	-149	-143
Underhåll	-27	-30	-60	-52	-56
Fastighetsskatt	-6	-7	-6	-7	-8
Av- och nedskrivningar	-35	-54	-52	-53	-35
Summa Fastighetskostnader	-203	-236	-269	-261	-242
Bruttoresultat	87	90	44	39	52
Central administration	-14	-14	-9	-6	-5
Resultat för andelar i koncernen	687	0	0	0	5
Finansiella kostnader netto	-9	-13	-16	-21	-23
Koncernbidrag	-70	-33	-20	-27	-18
Bokslutsdispositioner och skatt	8	-30	1	1	-6
Summa Kostnader	399	-326	-313	-314	-294
Årets resultat	689	0	0	-14	0
BALANSRÄKNING, Mkr					
Likvida medel	0	0	0	0	0
Övriga omsättningstillgångar	1 001	86	9	34	27
Fastigheter	1 007	1 387	1 242	1 268	1 319
Övriga anläggningstillgångar	135	308	327	72	9
Summa tillgångar	2 143	1 781	1 578	1 374	1 355
Räntefria skulder	290	59	84	49	41
Räntebärande skulder	515	1 115	915	765	765
Bokslutsdispositioner	17	28	22	18	15
Avsättningar	0	0	0	0	0
Eget kapital	1 321	579	557	542	534
Summa skulder och eget kapital	2 143	1 781	1 578	1 374	1 355
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Antal lägenheter	3 473	5 172	5 169	5 111	5 111
Antal lokaler	97	117	122	259	259
Antal bilplatser	2 704	4 182	4 179	4 116	4 116
Summa uthyrningsobjekt	6 274	9 471	9 470	9 486	9 486
Yta bostäder, 1000 m ²	211	332	332	328	328
Yta lokaler, 1000 m ²	10	12	13	13	13
Summa yta, 1000 m²	221	344	345	341	341

MODERBOLAGET

PERSONAL

Antal fastanställda

2016	2015	2014	2013	2012
58	55	48	41	41

NYCKELTAL

Soliditet, %	62,3%	33,8%	36,3%	40,5%	40,3%
Räntabilitet på eget kapital, %	77,5%	10,8%	3,3%	2,3%	4,5%
Direktavkastning på fastighetsvärde, %	4,9%	5,0%	3,4%	3,4%	3,1%
Direktavkastning på bokfört värde, %	10,2%	11,0%	7,7%	7,1%	6,2%
Driftnetto, kr/kvm (BOA+LOA)	432	420	281	270	241
Medelhyra bostäder, kr/kvm (BOA)	898	874	863	838	819
Belåningsgrad bokfört värde, %	51,1%	80,0%	73,3%	59,9%	57,6%
Belåningsgrad taxeringsvärde, %	35,5%	54,4%	45,8%	38,4%	38,9%
Belåningsgrad fastighetsvärde, %	26,3%	37,3%	32,1%	27,2%	29,0%
Marknadsvärde, Mkr	1 961	2 973	2 839	2 790	2 625

DEFINITIONER**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntabilitet på eget kapital

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

Direktavkastning på fastighetsvärde

Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga fastighetsvärde visas för år 2013-2016.

För år 2012 visas driftnetto i procent av fastighetsvärdet.

Direktavkastning på bokfört värde

Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Driftnetto

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

Medelhyra bostäder

Bostäder exklusive student- och gruppboheter samt sjukhem.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde, taxeringsvärde respektive fastighetsvärde.

Ingen justering utifrån K3-anpassning har gjorts för år 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/landsbygdstrategi. Bolagets verksamhetsutövning ska ske på sådant sätt att bolaget aktivt bidrar till att det av Östersunds kommun antagna tillväxtplanen/landsbygdstrategin 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 sunda byggmaterial och sträva efter ett hållbart boende.

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

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

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 bör uppnås med rullande 48 månaders medeltal fr.o.m. 2020.

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

Strategi för utdelning ur bolaget

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

Informationskrav

Bolaget ska utan dröjsmål överlämna följande information till kommunen:

Årsredovisning. Utöver krav i aktiebolags- och bokföringslag gäller att bolagets årsredovisning/bokslut samordnas med koncernkoncernens 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 framgår vad som avses med principiellt viktiga frågor).

Planering för extraordinär händelse

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

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

ledningsplanen. Således ska bolagen upprätta planer för 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 fastställts för bolagets uppträdande i etiskt hänseende gentemot anställda, kunder, leverantörer och det omgivande samhället i övrigt.

- diskutera hur uttalanden till allmänhet och massmedia ska göras i bolagets namn.

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

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

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

Styrelse



Hela styrelsen samlad i Östersundshems kundfoajé.

Bakre raden fr. vänster: Christer Sundin (extern styrelseledamot), Maria Nerpin (S), Ralph Rodin (S), Ia Malmqvist (MP), Carina Mattsson (arbetstagarrepresentant), Thomas Gutke (M), Per-Åke Österholm (arbetstagarrepresentant)

Främre raden fr. vänster: Vice ordförande Joackim Ekroth (M), ordförande Tord Andnor (S), Ulf Edström (C)

STYRELSESUPPLEANTER

Marlene Jonsson

LEKMANNAREVISORER

Staffan Ekström (S)

Göran Fürstenberg (M)

Omr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök						Totalt	BOA yta m²	Lok. antal	LOA yta m²	Total yta m²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<	varm						kall		
Lit/Häggensås																	
211	Söre 5:22	Näsv. 2, Östersundsv. 25, 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	Doktorn 5/Förvaltaren 2	Bergsg. 2-12, Risslerg. 1	1971		63	42	21		126	8 576,4	10	172,4	8 748,8	42			66
313	Dalhem 3/Befälhavaren 3, 7	S Strandv. 1, Frösöv. 1	1980	5	29	31	3		68	4 692,3	1	78,1	4 770,4	31			41
314	Trädgårdsmästaren 11	Fjällg. 29	1947	3	6	2			11	620,0	2	92,0	712,0				8
321	Lillberget 1/Trumslagaren 1	Skogsv. 10-20, Mällbyv. 37-43	1968	11	26	30	26		93	7 285,5	3	850,0	8 135,5				88
323	Mjällsta 1	Frösöv. 98-102, Skogsv. 13	1975		20	16			36	2 532,0	1	34,0	2 566,0		12		22
331	Eldaren 2, 3	Fröjav. 4-6	1952	11	16	6	3		36	2 117,6	3	126,0	2 243,6	4	6		7
332	Fornborgen 1	Fornborgsv. 1-5	1991		12	12			24	1 706,4			1 706,4		11		58
341	Slånbäret 1	Videv. 2-48	1973		16	64	16		96	7 433,8			7 433,8		47		72
342	Skifteslaget 1	Önev. 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	2	25,0	10 523,2		59		80
343	Skifteslaget 2	Önev. 194-202	1981	31	38				69	3 650,0	1	617,0	4 267,0		18		27
344	Häggbäret 1	Snorres väg 2-316	1980	27	31	76	19	1	154	11 455,2			11 455,2	66			72
Östersund																	
411	Häradsskrivaren 7	Prästg. 2, 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, 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	3	3		24	1 464,2	2	1 132,0	2 596,2	22			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	Solberg/Slakteriet 7, 8	Prästg. 56-60, Storg. 55-59, Tullg. 8	1983	45	85	15			145	7 881,1	5	1 605,0	9 486,1	72			2
431	Hjorten 3	Samuel Permans g. 26-30, Genv. 60-62, Biblioteksg. 31-37	1948	30	95	46	21		192	12 331,5	16	1 605,0	13 936,5		73		82
432	Björkbacka 8	Sollidenv. 17-23, Grindstugv. 26-32, Jaktstigen 16-26	1961	30	21	39			90	4 961,0			4 961,0				47
433	Solliden 3/Lövberga 1	Grindstugv. 36, 47-49, Konditoriv. 3, Sollidenv. 36-44	1993	29	60	30	29	8	156	10 983,3	1	708,0	11 691,3	67			70
451	Valhall 2	Krondikesv. 66-70, Fagerbacken 24-26, Fagerbacken 28, Odensalag. 45-49	1965/2010 1965/2010 2014	38	104	102	37	2	283	20 030,1			20 030,1	98			199
465	Remonhagen (Riktaren 1)	Ryttarv. 81-83	2016	14	28	32			74	4 497,0			4 497,0				102
483	Lugnet 13	Infanterigr. 17	2016	7	17	10			34	1 889,0			1 889,0				36
484	Fältjägaren 11	Kanslihusgr. 5, 7	1929								1	960,0	960,0				
485	Exercishallen (Fältjägaren 9)	Infanterigr. 30	1929								1	960,0	960,0				
487	Lugnet 11	Infanterig. 21	1979								1	930,0	930,0				16
Torvalla																	
511	Tunnbrödet 113-115	Dammågr. 1-8, Arågr. 1-11, 2-14, Gräftågr. 1-12, Tvårågr. 1	1982	21	34	40	30		125	8 553,9	1	13,7	8 567,6	47			143
518	Rosmarinen 1	Falkfångarv. 1-31	2010	8	21	25	6		60	3 658,2			3 658,2	47			35
531	Ardenneren 2	Havrev. 2-8, 12-28, Vetev. 7-17, 25-29, 31-75	1991	1	64	48	48	23	184	15 096,3	1	78,0	15 174,3	141			44
533	Slätterängen 2	Nekv. 94-98, Skylv. 1-3	1991	23	29	11	8		71	4 219,1	2	72,0	4 291,1	32			37
Brunflo/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, Löjtnantsv. 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	Mogårdsv. 3, Tandsbyn	1957	2	17	1	2		22	1 282,0	5	212,0	1 494,0				18
Summa bostäder				626	1076	906	369	41	3 018	200 555,1	95	12 316,4	212 871,5	188	790	1727	
Studentbostäder																	
332	Fornborgen 1	Fornborgsv. 7-15	1991	158	8			1	167	5 362,4			5 362,4				
423	Logen 7	Rådhusg. 54	1988	45					45	1 329,5	1	65,0	1 394,5				14
424	ABC Boken 3/Motboken 2	Rådhusg. 35, S Gröng. 32, 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				
488	Lugnet 10, 12	Infanterig. 19-23	2016	28					28	686,0			686,0				
Summa studentbostäder				536	52	2	-	1	591	17 829,0	5	207,0	18 036,0	114	-	39	
TOTALT				1 162	1 128	908	369	42	3 609	218 384,1	100	12 523,4	230 907,5	302	790	1766	



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

Frösödal

- 331 Eldaren 2, 3
- 332 Fornborgen 1

Valla

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



östersundshem



ÖSTERSUND

Centrum

- 411 Häradskrivaren 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/Soliden

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

Marielund

- 451 Valhall 2

Remonthagen

- 465 Remonthagen (Riktaren 1)

Exploateringsprojekt

- 481 Blomstergården (Slakteriet)
- 482 Tallåsen

Stadsdel Norr

- 483 Trygghetsboendet (Lugnet 13)
- 484 Fältjägaren 11
- 485 Exercishallen (Fältjägaren 9)
- 487 Lugnet 11
- 488 Lugnet 10, 12

TORVALLA

Fjällmon

- 511 Tunnbrödet 113-115
- 518 Rosmarinen 1

Ängsmon

- 531 Ardenneren 2
- 533 Slätterängen 2

Häggennäs



Lit



Tandsbyn



Fåker



Brunflo



HÄGGENÄS

221 Kogsta 1:58

LIT

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

TANDBYNN

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