

Årsredovisning 2018
Östersundshem AB



östersundshem

Innehållsförteckning

Förord	3
Energi och miljö	4
Kundservice och uthyrning	6
Förvaltning och produktion	8
Finansiell rapportering	
Förvaltningsberättelse	12
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Rapport över förändringar i det egna kapitalet	20
Kassaflödesanalys	21
Tilläggsupplysningar	22
Revisionsberättelse	36
Fem år i sammandrag	38
Ägardirektiv	40
Fastighetsförteckning	42
Styrelsen	43
Områden/fastigheter	44

Hopp om framtiden, efter ett turbulent 2018

Omfattande nedskrivningar, en anhängen VD och en som slutade – 2018 blev ett år med stor dramatik för Östersundshem. Trots detta har vi fortsatt att bygga, såväl i centrum som i våra ytterområden. Servicen till hyresgästerna har också varit densamma under året som gått, något som är av största vikt utifrån vårt uppdrag från ägaren, Östersunds kommun.

År 2018 har inneburit en turbulent tid för Östersundshem AB. Företaget har drabbats av händelser som får sägas vara av extraordinär karaktär för ett kommunalt bostadsbolag. Den 17 april anhölls dåvarande vd, misstänkt för ekonomisk brottslighet. Kort därefter avgår styrelsen, och under sommaren entledigas vice vd, med hänvisning till brytande mot god affärssed. Under sommaren rekryteras så en ny vd. Han avgår dock på egen begäran i november, med hänvisning till att han och styrelsen inte delar samma uppfattning om hur bolaget skall styras in i framtiden. Med detta sagt kan vi konstatera att personalen, trots turbulensen, har levererat samma höga grad av service som under ett normalår. Östersundshem har också hållit en hög byggtakt, med sammanlagt 46 färdigställda bostäder, och 225 påbörjade.

Vårt främsta ägardirektiv är att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och att förädla vårt bostadsinnehav genom nyproduktion, köp respektive försäljning av bostäder. Bolaget är därtill ett viktigt instrument för att uppnå bostadssociala mål inom kommunen, och skall även tillhandahålla studentbostäder till de som studerar vid Mittuniversitetet.

Under året har bolaget sålt kedjehustomter på Remont-hagen, samt påbörjat byggnation av ett trygghetsboende och hyreslägenheter inom samma bostadsområde. Vi har under året sett ett stort intresse för såväl kedjehus som hyreslägenheter, dock har intresset för bostadsrätter minskat. Med anledning av detta stoppades också etapp två i vårt bostadsrättsprojekt på Tallåsen – Fjällblicken.

På Tallåsen inleddes dock byggnation av 114 mindre hyreslägenheter, vilka planeras att stå klara under senare hälften av 2019 och första kvartalet 2020. Enligt våra marknadsundersökningar finns en god efterfrågan på denna typ av lägenheter, och vi ser en stor nytta i att tillhandahålla yteffektiva bostäder för yngre målgrupper och studenter – men även pensionärer.

I ett av våra ytterområden, Lit, påbörjades produktion av 20 BoKlok-lägenheter, i enlighet med IKEA:s och Skanska koncept. Förhandsintresset för dessa lägenheter har varit stort, och innebär också en måluppfyllelse inom kravet att bidra till kommunens landsbygdsplan.

Sammanfattningsvis har Östersundshem ett attraktivt bostadsbestånd med få vakanser, dock följer vi hyresmarknaden noga – såväl nationellt som lokalt – för att ha en god beredskap inför konjunktursvängningar som kan drabba marknaden.

Resultatmässigt har bolaget belastats av nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar om ca 193 miljoner kronor. Totalt blir förlusten 199 miljoner kronor för 2018. Detta till följd av en striktare fastighets- och projektvärdering än tidigare år. Trots denna ekonomiskt kännbara åtgärd har Östersundshem i grund och botten en god ekonomi, med en mycket hög soliditet om 61,6 procent. Det innebär att Östersundshem står väl rustade att klara nedskrivningarna, samt att vara en aktiv bostadsutvecklare i framtiden.



Christer Sundin
Tf. vd, Östersundshem

Förnybart, energieffektivt och fossilfritt – stora steg närmare framtidens Östersund

Arbetet mot våra miljömål fortsatte under 2018, och Östersundshem är nu fossilfria enligt "Fossilfritt Sveriges" definition. Tidplanen för energieffektivisering i våra fastigheter är i fas och vi har kraftigt utvecklat arbetet med förnyelsebar el – framförallt genom beslutet att i samarbete med Jämtkraft bygga en av Sveriges största solcellanläggningar.

I våra ägardirektiv skriver Östersunds kommun att Östersundshem ska följa intentionerna i kommunens miljöpolicy. I miljöledningssystemet har kommunen bland annat prioriterat förnyelsebara bränslen till transporter, sunda material och minskad energianvändning samt minskade utsläpp av växthusgaser. För att nå dessa högt ställda intentioner arbetar Östersundshem mot följande målsättningar för år 2030:

- Vi ska effektivisera vår totala energianvändning med 30 % till 2030 års (jämfört 2007)
- Vi ska bli fossilfria i hela verksamheten senast 2030.
- Vi ska producera egen, förnybar energi motsvarande vår elanvändning senast 2030.

Energieffektiv förvaltning

En stor del av underhålls- och nyproduktionssidan präglas av dagligt energifokus; åtgärder vidtas för att minska radon, och ventilationssystem trimmas och byts ut, med resultat som förbättrad inomhusmiljö och minskad energianvändning. Andra exempel är nyinstallation av LED-belysning, ljusvakter i garage och trappuppgångar samt översyn av gamla tvättmaskiner som förbrukar stora mängder el och vatten.

Även i vår fastighetsförvaltning är energieffektivisering ett fokusområde. Och det har gett resultat – 2018 var byggnadernas energiprestanda, alltså genomsnittlig energianvändning per kvadratmeter uppvärmd yta, 23 procent lägre än jämförelseåret 2007. Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet är 140 kWh/m² per år, varav 123 kWh/m² per år används till uppvärmning och 17 kWh/m² per år är fastighetsel.

Fossilfritt 2030

Östersunds kommun liksom SABO (allmännyttans branschorganisation) har som mål att bli fossilfria till år 2030. Östersundshem har en högre ambition: vårt mål har varit att bli fossilbränslefria i den egna verksamheten senast 2020. Redan 2012 fasade vi ut all oljevärmning och under 2015 och 2016 byttes den fossilberoende fordonsflottan ut mot elbilar och elhybrider. I och med detta är Östersundshem ett av de första allmännyttiga bostadsbolagen som uppnått fossilfrihet för den egna verksamheten.

Förändringen syns tydligt i företagets miljöprestanda: mängden drivmedel har minskat med nästan 90 procent, eller 31 ton koldioxid årligen.

Steg två är att även våra entreprenader och samarbeten ska bli fossilfria, samt underlätta för våra hyresgäster att göra klimatsmarta val. Under året har Östersundshem deltagit i SABO:s arbete med att ta fram ett verktyg för klimatuppföljning av allmännyttan. Genom det har vi fått lära oss var allmännyttans största klimatpåverkan finns: i fjärrvärmens, hyresgästernas bilresor och förbrukning av hushållsel, samt förbrukning av material i byggprocessen, främst betong. Vi har inte mätt eller beräknat våra utsläpp för byggprocessen eller hos hyresgästerna, men vet nu att det är ett område för framtida insatser.

Ett sätt är att möjliggöra för våra hyresgäster att köra elbil, och vi har därför påbörjat en infrastruktur för laddning i våra områden. Vid årets slut hade vi 20 laddplatser, och till sommaren 2019 beräknas ytterligare 70 stycken vara klara. På Remonthagen och Tallåsen finns dessutom bilpooler med elbilar.

För att minska företagets miljöbelastning arbetar vi med att minska resandet, och istället göra så mycket som möjligt på dis-

tans genom telefon och videokonferens. Vår respolicy styr mot ett miljövänligt resande genom att premiera tåg framför flyg. Till varje flygresor tillkommer en kostnad för klimatkompensation vilket medför en betydande fördyring.

De 108 flygresor som gjordes under 2018 står för ett utsläpp på 10 000 kg koldioxid medan de 47 tågresorna stod för ett utsläpp på 0,03 kg koldioxid.

Miljösamt energi i våra hus

Den el vi använder i Östersundshem är hundra procent förnyelsebar och fjärrvärmens håller en mycket hög miljöprestanda. Våra nybyggda bostadsområden förses även med solceller vars produktion kommer till nytta som fastighetsel, som hushållsel för våra hyresgäster och för laddning av elbilarna i våra bilpooler. Vid 2018 års utgång hade vi driftsatta solcellsanläggningar på sammanlagt 170 kW. Dessa producerade under året 133 MWh klimatsmart el och kommer att fortsätta att leverera i minst 25 år.

Effekt är ett allt viktigare begrepp på energiområdet. Det är när belastningen är som störst i både el- och fjärrvärmesäten som effektiviseringen gör störst nytta, både för miljön, samhället och ekonomin. För att bättre tillgodogöra oss den energi som våra solceller producerar – men också optimera effektuttaget vid elbilsladdning, har vi under 2018 provat ett nytt innovativt grepp med likströmsteknik och batterilagring. Det ger en avsevärt snabbare återbetalningstid och minskar behovet av spetsproduktion.

Hållbart byggande

Kommunen prioriterar samhällsbyggnad 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 samt 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.

Merparten av vår nyproduktion är miljömärkt med Miljöbyggnad eller Svanen. Genom att kvalitetssäkra miljöaspekterna säkerställer vi att både bolaget och hyresgästen får det som utlovats – en sund bostad med låg klimatpåverkan.

Som standard i de nybyggda bostäderna 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 att påverka sin boendekostnad, samtidigt som den totala förbrukningen ofta minskar. Samma system har också installerats i ett äldre bostadsområde där hushållselen mäts gemensamt och tidigare har ingått ospecificerat i hyran. I de hus där vi mäter och debiterar vatten har vi 20 procents lägre genomsnittlig vattenförbrukning än i övriga beståndet.

Våra högt ställda krav på hållbart och energieffektivt byggande har möjliggjort att vi tillsammans med Östersunds kommun och Jämtkraft tecknat ett avtal om ramverk för grön finansiering, vilket för Östersundshems del inneburit gröna obligationer värda 300 miljoner, under året 2018.

Lokal kompetensförsörjning med Innanförskapsakademin

Innanförskapsakademin (IA) är Östersundshems tillväxtsatsning med målet att förebygga utanförskap och främja effektiv kompetensförsörjning inom det lokala näringslivet. IA består av ett praktikprogram, ett företagarsprogram och ett inspirationsprogram som använder sociala krav i upphandlingar för att knyta till sig samarbetsföretag. Målgruppen är arbetslösa ungdomar och nyanlända och målet är att deltagarna ska nå egen försörjning genom jobb, högre utbildning eller eget företagande. Sedan starten 2016 har 126 personer deltagit, varav närmare 80 procent har gått vidare till jobb eller företagande.

Under 2018 har praktikprogrammet haft totalt 34 deltagare, där 25 har gått vidare till jobb eller studier efter avslutad praktik. Under året startade vi även ett företagarsprogram där 22 personer deltagit. Av dessa har sex startat eget företag och sju arbetar. Under sommaren ansvarade IA även för Östersundshems ordinarie sommarjobbssamverksamhet, där antalet praktikplatser utökades med bland annat asylsökande ungdomar. Vi tog emot 10 praktikanter och 14 sommarjobbare med lyckat resultat.

Tack vare IA:s mycket goda resultat ses verksamheten som en föregångare nationellt. Vi har därför blivit inbjudna till mer än 80 konferenser och företagsträffar runt om i Sverige sedan starten 2016, för att

berätta om vår verksamhet. Vi har även medverkat i såväl lokala som nationella medier.

Samarbetspartners

Genom sociala krav i upphandlingar och sponsringssamarbeten har vi under året knutit till oss ett stort antal samarbetsföretag som har erbjudit målgruppen arbetsmöjligheter och praktik, t.ex. Jamtli, Jazzköket, Jämtkraft, Lindevalls, Målsta Måleri, Rikshem, Skanska, Sodexo och Tummelisa förskola.

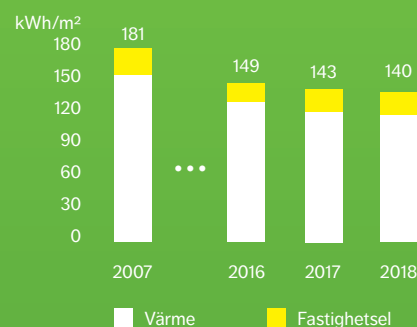
IA har ett nära samarbete med Arbetsförmedlingen som under 2018 finansierat verksamheten med 2,35 miljoner kronor.

Under året fick vi 5 miljoner i projektmedel beviljat från Tillväxtverket för en ny satsning riktad specifikt mot utrikes födda kvinnor. Projektet löper under 3 år.

Verket – en plats för inkludering och ömsesidigt utbyte

Vid årsskiftet 2017/18 stod lokalen Verket klar för inflyttning. Här huserar IA:s verksamhet, men lokalen är även öppen för externa konferensgäster och evenemang. Under året har IA bland annat ordnat workshops och lunchföreläsningar, liksom SABO:s nationella Integrationsdagar. Allt med ett fokus på inkludering och ömsesidigt utbyte. Totalt ägde 56 externa aktiviteter rum under året. Av dessa var samernas (SSR) landsmöte den största.

ENERGIFÖRBRUKNING



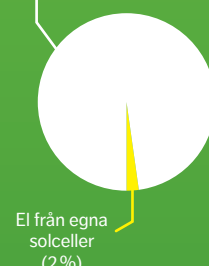
ENERGISLAG

Fjärrvärme (83%)

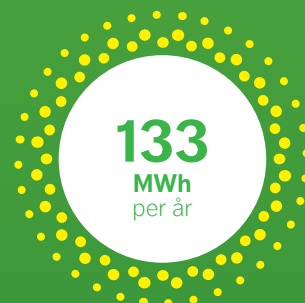


ELENS URSPRUNG

100 % förnybar el från Jämtkraft (98%)



EL PRODUCERAD FRÅN SOLENERGI



RESORS KLIMATPÅVERKAN



VATTENANVÄNDNING PER LÄGENHET



ENERGIEFFEKTIVISERING, MINSKNING SEDAN ÅR 2007



Ett tryggt boende för alla – oavsett förutsättningar

Fokus under 2018 har varit att komma i ordning och få stabilitet i våra nyproducerade lägenheter och bostadsområden. Arbetet mot utsatta grupper har utökats bland annat genom vräkningsförebyggande åtgärder och introduktion för nyanlända.

Östersundshem har idag, inräknat Attefalls-
husen, cirka 3 900 bostäder i olika storlekar
och med olika hyresnivåer. I fastighetsbe-
ståndet finns även 100 kommersiella lokaler.
Under första halvåret lämnades parkeringar
och garage över till Q-Park. Överlämningen
gjordes i två etapper och var helt klar den
1 juni 2018.

Vid årsskiftet stod drygt 22 000 personer
i vår bostadskö, och av dessa är 10 000 ak-
tiva. Varje månad publiceras cirka 30 till 40
lediga lägenheter.

Intresset för vår nyproduktion har fortsatt
att vara stor. Men de nya bostäderna inne-
bär även en ökad belastning för Kundser-
vice. Detta i och med att det är en större
omsättning av hyresgäster, vilket medför
mer kontakt i olika faser, från visning till
kontraktsskrivning och uppsägning.

Effektivisering och förbättringsarbete har
under året tagits till en ny nivå. Vi har sett
över rutiner, processer och arbetssätt för att
få projektet med sex timmars arbetsdag att
fungera. Resultatet är att fler hyresgäster
har fått service via mejl, telefon och i re-
ceptionen, jämfört med när vi arbetade åtta
timmar med samma bemanning.

Djur och rökfria lägenheter

Alla nyproducerade lägenheter är rökfria.
Sedan tidigare har vi ett hus i kvarteret Ar-
dennern i Torvalla för de som är allergiska
mot pälsdjur och tobaksrök.

Bonusboenden och Trygghetsboende

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

**Andelen hyresgäster som
pratar andra språk har
ökat under 2018. För att
kunna ge så bra service
som möjligt för dem har
vi en flerspråkig med-
arbetare i vår Bobutik
som hjälper till med olika
frågor.**

På Stadsdel Norr finns trygghetsboendet
Lugnet som vänder sig till målgruppen över
70 år. Under några timmar varje dag finns
trivselsvårdar på plats som bidrar till en aktiv
fritid för de boende. Här anordnas aktivite-
ter och det finns flera gemensamhetsloka-
ler. Boendeformen är eftertraktad; få flyttar
därifrån och lediga lägenheter hyrs snabbt
ut igen.

Studentboende

Östersunds kommun har en bostadsgaranti
för studenter, den gäller för nyantagna stu-
denter som ska studera minst 15 högsko-
lepoäng per termin vid Mittuniversitetets
campus i Östersund eller vid Yrkeshögskola
i Östersund (för att garantin ska vara giltig
måste de ansöka om bostad senast den 10
augusti till höstterminen och den 31 de-
cember för vårterminen). Östersundshem
har ansvaret för att den uppfylls, och mål-
sättningen är att studenten erbjuds en bo-
stad inom en månad. Under 2018 uppfyllde
vi bostadsgarantin både för vår- och höst-
terminen. Vi har samordningsansvaret för
uthyrning, både i våra egna fastigheter och
i fastigheter som tillhör andra hyresvärdar.
Samtliga bostäder förmedlas via vår hems-
ida, under fliken Studenttorget.

Östersund blev 2018 utsedd till årets
studentstad; ett pris som Sveriges Förenade
Studentkårer delar ut till en stad som aktivt
arbetar för att förbättra livet och vardagen
för studenterna. Utmärkelsen gäller från
1 juli 2018 till 1 juli 2019. En bidragande
orsak till att Östersund fick priset är Öster-
sundshems goda samarbete med studentkå-
ren, vårt engagemang i att ombesörja med
boende för studenter samt att vi uppfyller
studentgarantin.

Det totala antalet studentbostäder som
hanteras uppgår idag till 622 stycken. Ut-
över det tillkommer även några Attefallhus,
vilka används som studentboende.

	2018	2017	2016	2015	2014
Tot. antal lägenheter inkl. Attefallshus	3 876	3 858	3 637	5 172	5 169
Nyproduktion	14	221	164	0	56
Hanterade intresseanmälningar	62 608	59 732	46 799	29 198	21 114
Antal erbjudanden totalt	5 572	5 350	4 154	2 335	2 501
Antal erbjudandeomgångar	1 385	1 568	1 764	1 137	1 717
Publiceringsomgångar på webb	2 060	2 214	2 498	1 641	2 762
Ja-svar på erbjudanden	2 531	2 549	2 002	1 503	1 304

Samarbete med Social- och arbetsmarknadsnämnden, samt Vård- och omsorgsnämnden

Östersundshem har ett mycket gott samarbete med Östersunds kommun genom Social- och arbetsmarknadsnämnden och Vård- och omsorgsnämnden. Samarbetet handlar om att stötta de mest utsatta grupperna i kommunen, och det sträcker sig långt tillbaka i tiden. Ramarna för arbetet regleras genom ett samarbetsavtal och ska bland annat syfta till att erbjuda lägenheter till socialt utsatta och ge den enskilde möjligt till ett eget förstahandsavtal på sikt. Lägenheter förmedlade via boendestödsavtal ska på årsbasis uppgå till 40 stycken för båda samarbetena totalt. Samverkansavtalet innebär även att att hyresgästen erbjuds råd och stöd i sitt boende – av både socialtjänsten, och oss som hyresvärd.

I förebyggande syfte har vi under 2018 arbetat fram vräkningsförebyggande rutiner i samverkan med hyresgäster, social- och arbetsmarknadsförvaltningen (i förekommande fall) samt andra aktörer.

Det är viktigt att våra hyresgäster inte riskerar avhysning, till exempel på grund av hyresskulder eller annan problematik. När det gäller avhysning av barnfamiljer har bolaget en nollvision. Vi undviker detta så långt det går och försöker istället att hitta alternativa lösningar tillsammans med hyresgästen och socialtjänsten.

Integration

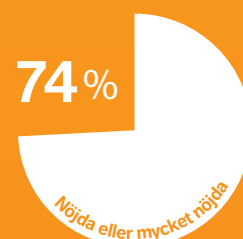
Under 2016 lagstodgades att alla kommuner ska ta emot nyanlända. För Östersunds kommun innebär det, för 2018, ett mottagande av 84 personer. Det är fortfarande en stor utmaning då efterfrågan på bostäder är hög.

Under året har de sista Attefallshusen färdigställts och vi har nu 99 stycken totalt; av dessa är 92 boendehus och resterande servicehus. Tillskottet av Attefallshusen möjliggör för Östersundshem att, genom kommunens Integrationservice, uppfylla ägardirektivet om lägenheter till nyanlända.

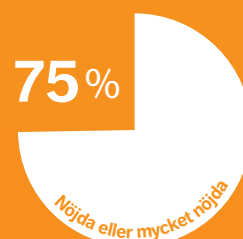
Andelen hyresgäster som pratar andra språk har ökat under 2018. För att kunna ge så bra service som möjligt och underlätta för dem har vi en flerspråkig medarbetare i vår Bobutik som hjälper till med olika frågor. Vi har två medarbetare som arbetar med att introducera nyanlända i våra bostäder och områden. Arbetet innefattar bland annat att hålla uppsökande områdesmöten, och samordna bosättningsmöten tillsammans med kommunens integrationservice.

NÖJD KUND-INDEX (NKI)

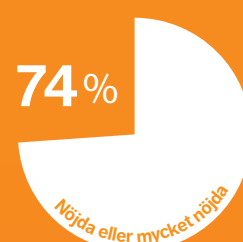
Kundservice



Information och kommunikation



Kontaktbarhet (enkla att komma i kontakt med)



Intensifierad nyproduktionstakt och vidare satsningar på underhållsprojekt

2018 var ett turbulent år för Östersundshem. Trots detta har vi fortsatt att underhålla våra fastigheter i enlighet med underhållsplanen och har bland annat genomfört större investeringar som takbyte, dränering och nya passersystem. Parallellt med detta har vi lagt resurser på mindre underhåll i form av målning av trapphus, lägenhetsrenoveringar och renovering av uteplatser. Under året har vi även satt igång tre nybyggnadsprojekt: Litshöjden, Stallmästaren och fler hyresrätter på Tallåsen.

Fortsatt hög nyproduktionstakt med investeringsstöd

Litshöjden, Stallmästaren och nya hyresrätter på Tallåsen är de tre nybyggnadsprojekt som vi påbörjat under 2018.

Fler bostäder byggs på Tallåsen – mindre lägenheter i form av ettor och tvåor. I detta projekt har vi fått det statliga investeringsstödet som är en viktig förutsättning för att vi ska kunna bygga moderna, energisnåla och trevliga lägenheter till en rimlig hyra. Exempelvis ligger en nyproducerad tvåa i centralt läge på cirka 6800 kr i månaden. Lägenheterna släpps i två etapper, först 46 lägenheter under hösten 2019 och sedan resterande 68 lägenheter i början av 2020. Totalt är det 114 nyproducerade lägenheter.

På Remonthagen har det under 2018 varit full aktivitet kring nyproduktion av Stallmästaren, ett trygghetsboende för de som fyllt 65 år. Inflyttning sker i september och oktober 2019 och totalt är det 72 lägenheter fördelade på fyra huskroppar. I konceptet kring trygghetsboendet har vi satsat mycket på gemensamhetsytor, utegym samt trivselsvård. Bredvid trygghetsboendet bygger vi även ett punkthus med 15 lägenheter där det är inflyttning den 1 juli 2019. Produktionen av trygghetsboendet blir den sista etappen av exploateringen av Remonthagen, den mark vi köpte av Östersunds kommun 2014. Remonthagen har utvecklats

till ett populärt bostadsområde med olika typer av boendeformer. Något vi på Östersundshem tror är en förutsättning för att skapa trevliga områden som Östersundsborna ska känna sig hemma i. Här finns nu vanliga hyresrätter fördelade på fyra åttavånings punkthus och ett fyra vånings punkthus, med totalt 163 nyproducerade hyresrätter. Det har byggts ett kedjehusområde med 32 äganderätter, samt påbörjas ett trygghetsboende med 72 bostäder.

Efter att i flera år tittat på nyproduktion i Lit, började vi under 2018 att bygga 20 hyresrätter i centrum. Lägenheterna är fördelade på två tvåvåningsbyggnader och är byggda enligt Skanskas och IKEA:s Boklok-koncept. Storleken på bostäderna är ett till tre rum och kök, alla med egen uteplats eller balkong. Första inflytt i mars 2019.

Kommande nyproduktionsprojekt

Nyproduktionstakten har varit hög under de senaste åren, något som har varit och är väldigt positivt för Östersund. Intresset har varit stort och vi har hittills hyrt ut alla nyproducerade lägenheter och vi ser ett fortsatt stort intresse för kommande bostäder. Utifrån detta tittar vi även framåt och har påbörjat planeringen av kommande bostadsområden. De områden vi tittar mest på är sista etappen på Tallåsen, Häggbäret på

När det gäller avhyssning 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.

Frösön samt Blomstergården. Blomstergården är nästa stora område som Östersundshem planerar och vi är i skrivande stund i slutskedet av strukturplanen. Där planeras bostäder i olika upplåtelseformer; skola, förskola och kommersiella lokaler. Att ha olika typer av funktioner i ett bostadsområde tror vi är en nyckel för att bygga trevliga och attraktiva bostadsområden för våra hyresgäster och kommunens invånare.

Förvaltning av befintliga bostadsbeståndet

Östersundshem har ett viktigt uppdrag i ägardirektivet. Det går ut på att förvalta vårt bostadsbestånd så att vi uppnår god ekonomisk hushållning. Detta uppdrag

lägger vi stor vikt vid, då vi internt har en underhållsplan som sträcker sig åtta år fram i tiden och är vårt viktigaste verktyg i det strategiska underhållsarbetet. Utöver det vanliga underhållet i form av trapphusmålnings, filterbyten, vitvaror och tvättstugor har vi under 2018 genomfört ett antal större investeringsprojekt, exempelvis:

- Installerat elbilsaddstolpar i vårt befintliga bestånd
- Installerat nytt värmesystem i Tandsbyn
- Bytt fönster på Kv. Korpralen
- Bytt tak på Kv. Häradsskrivaren

Utöver dessa har vi ett antal projekt som varit väntande under åren och som vi genomför allteftersom, exempelvis radonåtgärder, utebelysning, ventilationsarbeten och dräneringsåtgärder.

Under 2018 har vi fortsatt vårt arbete med att rusta upp och modernisera tvättstugor. I ett antal tvättstugor testar vi nu självdosserande, miljövänliga tvättmaskiner. Denna typ av maskiner är bra ur ett förvaltningsperspektiv men är även uppskattade av våra hyresgäster.

Kommande ROT-projekt

Östersundshem äger och förvaltar många fina, äldre fastigheter som är populära och omtyckta bland våra hyresgäster. Ett flertal av dessa fastigheter byggdes under 50-, 60- och 70-talet och är därmed i behov av stora underhållsåtgärder. Vi har nu börjat titta närmare på vilka fastigheter som är i störst behov av stamrening och kommer

under 2019 påbörja planeringen av dessa åtgärder. Vid stamrening, eller ROT-projekt som vi benämner dem, genomförs större åtgärder i fastigheterna – oftast genom byte av vatten- och avloppsrör, badrumsrening, byte av el, fönster, säkerhetsdörrar etc. Självklart blir varje projekt unikt och vilka specifika åtgärder som görs på respektive fastighet är något som vi grundligt tittar på inför varje projekt. Tanken är att vi under 2020 ska påbörja ett första ROT-projekt.

Attefallshus – löser akut bostadsbrist

Under året har vi placerat ut de sista Attefallshusen och totalt finns det nu 99 stycken på olika platser i Östersunds kommun. Det har varit ett omfattande arbete att hitta lämplig mark till dessa hus och vi har stött på en del utmaningar. Samtliga Attefallshus är uthyrda och det finns ett behov av dessa tillfälliga bostäder, vilket är positivt. Tanken är fortsatt att detta ska vara ett tillfälligt boende – innan våra hyresgäster har hittat en permanent bostad.

Studentbostäder Campus

Östersundshem har ett uppdrag från ägaren, Östersunds kommun, att se till så att det finns studentbostäder för de som väljer att studera på Mittuniversitetet. Ett av våra mest populära studentbostadsområde är de 40 lägenheterna vi har på Campus. Dessa två hus är utplacerade på tillfälligt bygglov och har stått på plats i snart tio år. Under 2018 förlängde vi arrendeaftalet med A4 Campus AB med ytterligare fem år. Detta innebär att studenterna kan fortsätta bo i trevliga, yteffektiva studentbostäder inne på universitetsområdet.

ETT URVAL AV GENOMFÖRDA UNDERHÅLLSPROJEKT:

Kv. Tand 7:6	Nytt värmesystem
Kv. Hjorten 3	Ny fjärrvärmekulvert
Kv. Slätterängen 2	Byte radiatorpumpar
Kv. Korpralen	Byte fönster och balkongdörrar
Kv. Häradsskrivaren 7	Takbyte
Kv. Söre 2:100	Nya entrédörrar
Frösön	Radonåtgärder

HÅLLBARHETSINDIKATORER

Hållbar upphandling

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

Uppföljning, planering och energieffektivisering

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

Systematiskt arbete med MIBB

- Systematiskt och kraftfullt arbete med radonsäkring.
- Systematiskt arbete med OVK.

Projekt med hållbarhetsfokus

- Elbilsaddplatser för hyresgäster
- Solceller i all nyproduktion och i del av befintligt bestånd. Total effekt 170 kW.
- Gröna tak och hög andel grönytefaktor på Remonthagen
- Satsning på social hållbarhet i utemiljöer, t.ex. Funpark Torvalla
- Attefallshus som bidrar till att lösa akut bostadsbrist och låta människor bo kvar i Östersunds kommun.



Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	12
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Rapport över förändringar i det egna kapitalet	20
Kassaflödesanalys	21
Tilläggsupplysningar	22
Revisionsberättelse	36
Fem år i sammandrag	38
Ägardirektiv	40
Fastighetsförteckning	42
Styrelsen	43
Områden/fastigheter	44

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB, med org.nr 556528-1648, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Jämtlands län, Östersunds kommun.

Östersundshem AB:s uthyrningsobjekt vid årets utgång utgörs av:

	2018	2017
Bostäder	3477	3473
Lokaler	137	97
Garage	1083	1092
P-plats & Carport	1627	1612

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.

Ordinarie bolagsstämma hölls 2018-05-29. I direkt anslutning till stämman valde hela styrelsen att begära eget utträde ur styrelsen.

På extra bolagsstämma 2018-06-05 valdes ny styrelse. Till ledamöter valdes Ann-Sofie Andersson, Pär Jönsson, Pär Löfstrand, Bo Svensson, Karin Thomasson och Elisabeth Öhrnell till ordinarie ledamöter, samt Lars-Erik Olofsson och Peter Johansson till ersättare. Till ordförande utsågs Unto Järvirova.

Kommunfullmäktige utsåg på sammanträdet den 2018-12-17 ny styrelse fram till 2022-12-31. Till ledamöter utsågs Åke Ljusberg, Eva Nässén, Joackim Ekroth, Pär Fredriksson, Björn Sandahl, Jessica Wångren Amarouche och Nils Sandqvist. Till extern styrelseledamot tillika ordförande utsågs Mattias Lööv. Till ersättare utsågs Linda Sjöstedt och Jan Högberg.

Per-Åke Österholm och Carina Matsson med Gunilla Nilsson som ersättare har varit arbetstagarrepresentanter fram till 2018-05-29 då samtliga valde att begära eget utträde ur styrelsen. För tiden därefter har Gunilla Nilsson och Maria Bergsten varit ordinarie arbetstagarrepresentanter och Peter Jonsson ersättare.

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

Ledning

Under 2018 har Daniel Kindberg uppbyggt VD-skapat till 2018-04-18, Christer Sundin på konsultbasis från 2018-04-18 till 2018-08-20 samt från 2018-11-26. Johannes Merbom har uppbyggt VD-skapat under perioden 2018-08-20 till 2018-11-26. Kindberg och Merbom lämnade sina uppdrag på egen begäran.

Intresseorganisationer

Östersundshem AB är ansluten till Fastigo arbetsgivarorganisation, SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), inköpsorganisationen HBV, Fastighetsägarna samt Studentföretagen.

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 tillsvidareanställda varav 27 kvinnor och 31 män. Alla koncernens anställda finns i moderbolaget.

Hyror

2018 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna för vanliga bostäder samt studentbostäder höjdes med 1 % från den 1 februari 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen Östersundshem

Verksamhetsåret 2018 kan sammanfattas som turbulensens år. Händelser i och kring bolaget har stört verksamheten påtagligt vilket påverkat förtroendet från ägare, hyresgäster, samarbetsparter och anställda i olika grad.

Styrelsen i Östersundshem AB har beslutat att kräva skadestånd av före detta vd, Daniel Kindberg samt övriga åtalade. Detta sker i enlighet med de åtalpunkter som åklagaren framlagt.

Kostnadsutvecklingen för nyproduktion, men framför allt anpassning till de redovisningsprinciper som tillämpas samt att investeringsbidraget upphör under 2019 ställer högre krav på organisationen. Detta främst utifrån kravet att svara mot kommunens bostadsvision från 2014 gällande antalet nyproducerade bostäder. Utmaningen ligger i att bygga hållbart, såväl ur ett

miljömässigt- som ekonomiskt perspektiv, men framför allt att de bostadssökande är beredda att betala de hyror som följer av nyproduktionen. Dagens nyproduktionsnivåer, mätt i antal lägenheter, förekom senast under 1980-talet i kommunen. Dock är produktionskostnaden idag 3,5-4 gånger dyrare än på 80-talet.

Nyproduktion

Under året har bolaget avytttrat samtliga kedjehustomter på Remonthagen. Kvarstår att bilda en gemensamhetsanläggning för området.

Byggnationerna av trygghetsboende och hyreslägenheter på Remonthagen fortgår enligt plan. Samtliga lägenheter kommer att vara färdigställda för inflyttning under 2019. Hyreslägenheterna har i början på mars 2019 gjorts tillgängliga för intresseanmälningar. Intresset för lägenheterna är mycket stort. Vidare har den planerade byggnationen av ytterligare 114 lägenheter på Tallåsen (Stadsdel Norr) startats upp. Lägenheterna kommer att stå klara under senare hälften av 2019 och första kvartalet 2020.

I Lit har byggnation av 20 lägenheter påbörjats med inflyttning mars-april 2019. I princip är samtliga lägenheter uthyrda från 1 april 2019.

De sista områdena med Attefallshus har slutförts under året. Totalt har 99 hus uppförts varav sju som servicebyggnader (innehållande främst tvättstugor).

Arbetet med framtagande av ny detaljplan för projekt Blomstergården fortskrider. Parallellt med planeringen pågår rivning

av byggnader inom Slakteriområdet. Rivningsarbetet är fördröjt och försenat på grund av förekomst av miljöfarligt material i konstruktionen.

I Tallåsen-området, Stadsdel Norr, kvarstår två mindre områden för exploatering. Inriktningsbeslut kommer att fattas under 2019, utifrån detta beslut indikeras när produktion kan startas. Projekten är avhängiga vilka investeringsbidragsregler som då gäller. En förtätning av kvarteret Häggbäret i Valla finns också på agendan. Bolaget utvärderar löpande det framtida behovet av lämplig mark för bostadsproduktion.

Finansiering och risk

Att äga och förvalta fastigheter innebär en ständig exponering av en mängd risker. Östersundshem arbetar löpande med att optimera möjligheter och samtidigt försöka hantera och minimera möjliga riskfaktorer. Östersundshem har idag ett attraktivt bestånd med få vakanser, dock kan nivån i framtiden påverkas av vad som händer på bostadsmarknaden, både nationellt och lokalt.

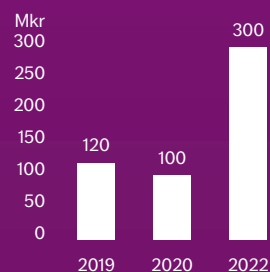
Att fortsätta med underhåll av vårt bestånd och att genomföra investeringar i nyproduktion, där efterfrågan finns, kommer att vara avgörande för framtida vakansnivåer. I och med K3-reglerna är det också viktigt att genomföra lönsamma investeringar för att minimera risken för framtida nedskrivningar.

Hyror står för 87 % av Östersundshems totala intäkter, vilka bestäms enligt bruksvärdesystemet genom årliga förhandling med Hyresgästföreningen. För år 2018 höjdes hyrorna med i genomsnitt 1 % och för 2019 1,8 %.

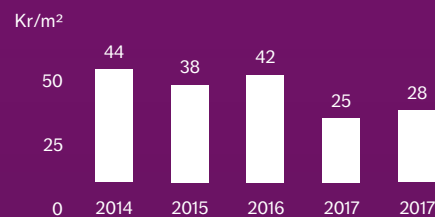
HYRESHÖJNING

	VANLIGA BOSTÄDER	STUDENT-BOSTÄDER
	%	%
2019	1,80	1,80
2018	1,00	1,00
2017	0,70	0,70
2016	0,55	0,55
2015	0,90	0,90

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR



RÄNTEKOSTNAD YTA (BOA+LOA)



KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring i procent	Förändring av resultatet före skatt (Mkr)	
Hyra bostäder	+/- 2	+/- 5,2
Vakansgrad bostäder	+/- 1	-/+ 2,6
Taxebundna kostnader	+/- 5	-/+ 2,6
Räntenivå	+/- 1	-/+ 5,2

Viktigt för bolagets framtida utveckling är att hyreshöjningarna motsvaras minst av de kostnadsökningar som sker.

En väsentlig del av bolagets fastighetskostnader består av så kallade taxebundna kostnader el, värme, vatten och sophantering. Förändringar av dessa kostnader har stor inverkan på resultatet, men beror ofta på faktorer som inte är påverkbara för ett enskilt bolag. Östersundshem har därför ett stort fokus på att minska förbrukningen på ett klokt sätt vilket också bidrar till en mer hållbar framtid.

Koncernen har en stark ekonomisk ställning med mycket god soliditet 61,6%, dock kan det framtida ränteläget komma att få en stor påverkan. Låneportföljen på 520 Mkr är fördelad på tre lån med förfallodagar som varierar i tiden. Av låneportföljen är 400 Mkr finansierat via Östersunds kommun obligationsprogram, varav 300 Mkr avser Grön Obligation.

Regeringen har under 2018 beslutat om ränteavdragsbegränsningar som kommer att medföra stor negativ påverkan på Östersundshems framtida skattebetalningar.

Östersunds kommun Finanspolicy, som

även gäller alla kommunalägda bolag har uppdaterats under året. Uppdateringen innebär bland annat att all finansiering skall ske via kommunens internbank. Beslutet innebär att all annan extern finansiering avvecklas i takt med att låneavtalen förfaller.

Östersunds kommun har 2018 medgivit en limit på borgen med 810 340 tkr. Limiten minskar årligen med 14 460 tkr. På bokslutsdagen utnyttjas 120 000 tkr i kommunal borgen av Östersundshem AB.

Bruttoräntekostnaden för 2018 för Östersundshem AB är 7 090 tkr och den genomsnittliga räntesatsen är vid årets utgång 0,97 %. En procents förändring av räntenivån innebär en bruttokostnadsändring på 5 200 tkr. Med hänsyn till låneportföljens räntebindningsstruktur sker förändringen successivt. Belåningsgraden uppgår för koncernen till 32,8 % (36,0 %) av fastigheternas bokförda värden. I förhållande till taxeringsvärden är belåningsgraden 29,6 % (36,1 %).

Enligt ägardirektiven ska Östersundshem AB ha en soliditet om lägst 20 %. Den synliga soliditeten är vid utgången av 2018 66,2 % för Östersundshem, och för koncernen 61,6 %. Direktavkastningen för bolaget skall inom en femårsperiod (2020) mot-

svara 5,5 % och för en tioårsperiod (2025) 7,0 %. Direktavkastning uppgår 2018 till 3,1 % för Östersundshem, och 3,4 % för koncernen.

Projektverksamhet

Investeringsbidragets upphörande för 2019 har radikalt förändrat förutsättningarna för en ekonomiskt hållbar nyproduktion av bostadslägenheter. Vidare har Finansinspektionens införande av lånetak och amorteringsregler motverkat en fungerande flyttkedja inom hela bostadsmarknaden. För all pågående bostadsproduktionen i koncernen finns per 31 december 2018 beslut om investeringsbidrag. Östersundshem bedömer att någon form av investeringsbidrag kommer att återinföras under 2020 men planeringen av fortsatt nyproduktion fortsätter dock i en lugnare takt.

Koncernen äger ett flertal fastigheter med outnyttjade byggrätter som är avsedda för bostadsproduktion. Individuell värdering har skett av varje enskild byggrätt utifrån en bedömning av kvarvarande kostnader innan dessa kan bebyggas. Försiktighetsprincipen har gällt för värdering av byggrätterna.

Nedlagd kostnad respektive kvarvarande kostnader intill dess byggrätten är

FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERNEN	2018	2017	2016	2015	2014	MODERBOLAGET	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (Mkr)	291	276	983	359	330	Nettoomsättning (Mkr)	234	230	290	326	313
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	-207	36	741	60	15	Resultat efter finansiella poster (Mkr)	-6	64	750	64	19
Rörelsemarginal (%)	-68,9	15,0	76,3	20,6	9,7	Rörelsemarginal (%)	-1,6	12,2	25,1	23,5	11,0
Räntabilitet på eget kapital (%)	-16,4	2,7	77,0	10,2	2,7	Räntabilitet på eget kapital (%)	-0,4	4,7	77,5	10,8	3,3
Balansomslutning (Mkr)	1897	2 050	2 131	1 794	1 603	Balansomslutning (Mkr)	2 074	2 071	2 143	1 781	1 578
Soliditet (%)	61,6	66,3	62,2	33,4	35,7	Soliditet (%)	66,2	66,5	62,3	33,8	36,3
Medelantal anställda	64	57	57	55	48	Medelantal anställda	64	57	57	55	48

Koncernen Östersundshem bildades 2014

byggklar, med avdrag för bedömt värde av byggrätten, belastar årets resultat i form av nedskrivningar. Projekt där byggplaner ej bedömts vara ekonomiskt försvarbara har kostnadsförts.

Resultatet belastas med nedskrivning på värdet av pågående projekt med 45 817 tkr för koncernen och med 11 510 tkr för moderbolaget.

Fastighetsvärdering

Bolaget beslutade om Fastighetsvärderingspolicy under hösten 2018. Policyn innebar bland annat att samtliga fastigheter skall externvärderas under en rullande 36-månaders period. I samband med bokslutet har samtliga nyproducerade fastigheter och pågående bostadsproduktion värderats av extern värderingsman. Erhållen värdering har utgjort underlag för bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov, det vill säga skillnad mellan slutkostnad och externvärdering av fastigheten, har följande delar inräknats i slutkostnaden:

- Byggnadsentreprenad inklusive tillägsarbeten.
- Infrastruktur, vägar etc. I de fall kostna-

den för infrastruktur berör flera byggetapper, har kostnaden fördelats på samtliga etapper utifrån aktuell etapps andel av den sammanlagda byggrätten.

- Anskaffning av mark, direkta (köp av mark) eller indirekta köp (köpeskilling för bolag som äger mark).
- Projektledning (intern eller extern).

Resultatet belastas med nedskrivning på värdet av förvaltningsfastigheter 147 173 tkr för koncernen och med 0 kr för moderbolaget.

Innanförskapsakademien (IA)

IA har under 2018 bestått av fyra delar – praktikprogram, företagprogram, drop in-coachning och inspirationsprogram. Praktikprogrammet, företagprogrammet och drop in vänder sig mot ungdomar och nyanlända. Båda programmen kombinerar praktik med workshops och är tre månader långa – det ena med fokus på praktik/jobb och det andra med fokus på eget företagande.

Ny omgång startas tre gånger per år med i snitt 35 deltagare per omgång. IA delfinansieras via Rikshem, Arbetsförmedlingen och Tillväxtverket.

ÄGARE OCH KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Östersundshem AB är ett helägt dotterbolag till Östersunds Rådhus AB (556593-7553) med säte i Jämtlands län, Östersunds Kommun. Östersunds Rådhus AB är det högsta bolaget inom koncernen som upprättar koncernredovisning och ägs i sin tur av Östersunds kommun till 100 %.

Östersundshem AB är moderbolag i en koncern som omfattar de helägda dotterbolagen:

Östersundshem Holding AB (556966-2488),
Östersundshem Björnvaktaren AB (556328-1582),
Östersundshem Exploatering AB (556094-4810),
Östersundshem 2 AB (559042-3660),
Östersundshem 4 AB (559042-3769),
Östersundshem 5 AB (559042-3777),
Östersundshem 7 AB (509042-3710).

Östersundshem Exploatering AB samt Östersundshem 2 AB, Östersundshem 4 AB, Östersundshem 5 AB och Östersundshem 7 AB ägs till 100 % av Östersundshem Holding AB.

Avyttring

Under året har dotterbolagen Östersundshem 6 AB samt Östersundshem 8 AB till Östersundshem 15 AB avyttrats.

Fusion

Styrelsen har 2018-12-13 fattat beslut om fusionen innebärande att dotterbolaget Östersundshem Holding AB går upp i moderbolaget Östersundshem AB. Ansökan har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-09. Kallelse på överlåtande företags kända och okända borgenärer har skett samma dag.

Fusionsbeslutet har föregåtts av beslut i dotterbolaget Östersundshem Holding AB att fusionera dess dotterbolag Östersundshem Exploatering AB, Östersundshem 2 AB, Östersundshem 4 AB och Östersundshem 5 AB till Östersundshem Holding AB.

Syftet med fusionerna är att förenkla administrationen i koncernen.

Resultat

Resultat för 2018 uppgår till -199 222 tkr för koncernen och för moderbolaget -12 358 tkr. Resultatet belastas av exceptionella poster om -8 390 tkr för koncernen och med -6 390 tkr för moderbolaget.

Koncernen

Östersundshem AB ingår i koncernen Östersund Rådhus AB som ett helägt dotterbolag. Något koncernbidrag lämnas inte för räkenskapsåret till Östersund Rådhus AB.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 301 599 730
årets förlust	-12 357 617
	1 289 242 113
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 289 242 113

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.



Resultaträkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp, kkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
NETTOOMSÄTTNING					
Hyresintäkter	2, 3	255 049	248 275	216 150	219 274
Aktiverat arbete för egen räkning		4 041	4 194	2 527	2 260
Övriga förvaltningsintäkter	4	31 783	23 864	15 603	7 993
Summa nettoomsättning		290 873	276 333	234 280	229 527
RÖRELSENS KOSTNADER					
	5				
Driftskostnader	6, 7, 8	-167 788	-139 831	-139 053	-122 456
Underhållskostnader	9	-30 371	-26 212	-27 730	-23 369
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-5 335	-5 418	-4 899	-4 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-56 222	-52 347	-38 418	-40 150
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-192 990	0	-11 510	0
Övriga rörelsekostnader	12	-22 321	0	-42	0
Summa rörelsens kostnader		-475 027	-223 808	-221 652	-190 717
BRUTTORESULTAT		-184 154	52 525	12 628	38 810
CENTRAL ADMINISTRATION	5, 6, 13	-16 325	-11 070	-16 325	-10 811
RÖRELSERESULTAT		-200 479	41 455	-3 697	27 999
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernbolag	14	0	0	0	39 000
Ränteintäkter och liknande poster	15	964	877	5 149	3 645
Räntekostnader och liknande poster	16	-7 462	-5 928	-7 411	-7 030
Summa finansiella intäkter och kostnader		-6 498	-5 051	-2 262	35 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-206 977	36 404	-5 959	63 614
BOKSLUTSDISPOSITIONER	17	0	-22 338	-6 954	-37 549
RESULTAT FÖRE SKATT		-206 977	14 066	-12 913	26 065
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	18	7 755	801	555	547
ÅRETS RESULTAT		-199 222	14 867	-12 358	26 612

Balansräkning

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	19	1 584 316	1 732 429	950 216	972 591
Maskiner och inventarier	20	6 920	6 608	3 963	4 359
Pågående nyanläggningar och förskott	21	260 936	52 567	45 887	8 948
		1 852 172	1 791 604	1 000 066	985 898
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i dotterbolag	22	0	0	10 990	10 990
Fordringar hos koncernföretag	23	0	0	1 009 500	832 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	292	292	292	292
Uppskjuten skattefordran	25	9 780	1 252	1 416	547
		10 072	1 544	1 022 198	844 029
Summa anläggningstillgångar		1 862 244	1 793 148	2 022 264	1 829 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager mm					
Tomter för exploatering		0	9 728	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		2 866	1 331	2 216	1 141
Fordringar hos koncernföretag		0	0	24 283	26 023
Aktuella skattefordringar		16 707	7 976	16 933	8 623
Övriga fordringar	26	8 755	132 712	2 697	101 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 616	4 154	6 004	3 484
		34 944	146 173	52 133	140 628
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		0	100 123	0	100 123
Kassa och bank		132	869	80	268
Summa omsättningstillgångar		35 076	256 893	52 213	241 019
SUMMA TILLGÅNGAR		1 897 320	2 050 041	2 074 477	2 070 946

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	27				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 60 000 aktier		60 000	60 000	60 000	60 000
Reservfond		12 000	12 000	12 000	12 000
		72 000	72 000	72 000	72 000
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust		1 295 416	1 271 671	1 301 600	1 266 110
Årets resultat		-199 222	14 867	-12 358	26 612
		1 096 194	1 286 538	1 289 242	1 292 722
Summa eget kapital		1 168 194	1 358 538	1 361 242	1 364 722
Obeskattade reserver	28	0	0	16 309	15 601
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	25	4 282	3 544	0	0
Långfristiga skulder	29, 30				
Skulder till kreditinstitut		120 000	220 067	120 000	220 000
Skulder till Östersunds kommun		400 000	405 000	400 000	405 000
Summa långfristiga skulder		520 000	625 067	520 000	625 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		67	134	0	0
Förskott från kunder		12 162	19 420	9 928	16 346
Leverantörsskulder		28 786	15 448	15 704	9 355
Skulder till koncernföretag		0	0	6 791	3 000
Skulder till Östersunds kommun och andra koncernföretag		101 456	9 509	131 695	23 516
Skulder till Östersunds Rådhus AB		546	4 914	547	4 914
Övriga skulder		1 573	1 674	1 210	1 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	60 254	11 793	11 051	6 921
Summa kortfristiga skulder		204 844	62 892	176 926	65 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 897 320	2 050 041	2 074 477	2 070 946

Rapport över förändringar i det egna kapitalet

Belopp, kkr

KONCERNEN	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
-----------	--------------	------------	---	--------------------

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp vid årets ingång 2017-01-01	60 000	12 000	1 253 669	1 325 669
Aktieägartillskott			18 002	18 002
Årets resultat			14 867	14 867
Utgående eget kapital 2017-12-31	60 000	12 000	1 286 538	1 358 538
Rättelse av fel			8 878	8 878
Årets resultat			-199 222	-199 222
Utgående eget kapital 2018-12-31	60 000	12 000	1 096 194	1 168 194

Se Rättelse av fel under Not 1 (sid 22)

Belopp, kkr

MODERBOLAGET	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapita
--------------	--------------	------------	---	-------------------

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp vid årets ingång 2017-01-01	60 000	12 000	1 248 686	1 320 686
Aktieägartillskott			17 424	17 424
Årets resultat			26 612	26 612
Utgående eget kapital 2017-12-31	60 000	12 000	1 292 722	1 364 722
Rättelse av fel			8 878	8 878
Årets resultat			-12 358	-12 358
Utgående eget kapital 2018-12-31	60 000	12 000	1 289 242	1 361 242

Se Rättelse av fel under Not 1 (sid 22)

Kassaflödesanalys

Belopp, kkr

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsresultat	-200 479	41 455	-3 696	27 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar som belastat resultatet	249 212	52 347	49 928	40 150
Vinst/förlust vid försäljning/utrangering materiella anläggningstillgångar	-4 220	-2 887	35	0
Vinst/förlust vid försäljning/utrangering finansiella anläggningstillgångar	0	-9 404	0	0
Erhållen ränta	964	877	5 149	3 646
Erlagd ränta	-7 462	-5 928	-7 411	-7 030
Betald skatt	41	-12	-314	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

38 056 76 448 43 691 64 764

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av tomter för exploatering	9 728	-9 728	0	0
Förändring av rörelsefordringar	111 229	-98 595	85 098	-99 617
Förändring av rörelseskulder	155 812	-213 409	122 071	-218 205

Kassaflöde från den löpande verksamheten

314 825 -245 284 250 860 -253 058

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringar i byggnader och mark	-322 313	-159 419	-63 976	-9 984
Investeringar i maskiner och inventarier	-1 693	-2 174	-555	-619
Försäljning av byggnader och mark	18 030	8 850	0	0
Försäljning av dotterföretag	450	0	0	0
Förändringar av fordringar inom koncernen	0	0	-177 300	-817 300
Förändring av finansiella fordringar	100 123	300 676	100 123	300 676

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-205 403 147 933 -141 708 -527 227

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Upptagna lån	0	300 000	0	300 000
Amortering/inlösen av lån	-105 134	-190 282	-105 000	-190 000
Koncernbidrag	-22 449	-67 350	-21 764	-69 670
Aktieägartillskott	17 424	52 533	17 424	52 533
Utbetald utdelning	0	0	0	687 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-110 159 94 901 -109 340 780 363

Årets kassaflöde

-737 -2 450 -188 78

Likvida medel vid årets början

869 3 319 268 190

Likvida medel vid årets slut

132 869 80 268

Tilläggsupplysningar

Alla belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Rättelse av fel

Koncernen använder komponentredovisning i enlighet med K3, bolagen har redovisat underhåll och reparationskostnader som aktivering eller byte av komponent i redovisningen. Bolagen har inte redovisat underhåll och reparationskostnader exklusive värdehöjande delar som skattemässiga avdrag fram tom 2017-12-31. Koncernen har de tidigare åren redovisat ett felaktigt skattemässigt resultat för åren 2014-2017 uppgående till 40 354 151 kr. Det innebär en faktisk skatteeffekt (beräknat på 22 % inkomstskatt) om 8 877 911 kr, vilket inte tidigare yrkats skattemässiga avdrag för. Detta har nu rättats under 2018. Östersundshem har via föreslagna rättelser återfått totalt 8 877 911 kr i för tidigt inbetald skatter, vilka korrekt skulle ha fördelats över en längre tidsperiod.

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avses.

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

Aktiverat arbete för egen räkning

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

Koncernredovisning Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom realiserade vinster elimineras i sin helhet. Realiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar

Förvaltningsfastigheter

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

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

Komponentindelning

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

Byggnader:

Stomme och grund	100 år
Fasad	50 år
Tak	25-40 år
Fönster	50 år
Dörrar, portar i yttervägg	30 år
Balkonger	40 år
Vatten- och avloppsstammar	50 år
Värmeledningssystem	45 år
El (kablar och centraler)	40 år
Ventilation	20 år
Styr och övervakning	20 år
Hiss	35 år
Badrum	30 år
Köksinredning	30 år
Passersystem	15 år
Lokalhyresgästpassning	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

Byggnadsinventarier

Maskiner och inventarier	10-20 år
Solceller	3-10 år
	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 komponenter. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkning som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Marknadsvärdet

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 driftöverskott 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 4,3 - 7 % (vägt genomsnitt 5,22 %) har använts beroende på fastighetens läge. Den av styrelsen antagna policyn tillåter tillgångens värde variera +/- 10 % innan nedskrivning sker.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden. Övriga låneutgifter redovisas i den period de uppkommer.

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med av-

sikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna.

Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

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

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

Varulager

Varulagret, som består av tomter för exploatering, har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester,

betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncerninterna intäkter och kostnader

Köp och försäljning av tjänster inom koncernen ska vara marknadsmässiga.

Kassaflödesanalys

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

Likvida medel utgörs av kassa/bank i kassaflödet.

Nyckeltalsdefinitioner**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Räntabilitet på eget kapital (%)

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

Balansomslutning (Mkr)

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Medelantal anställda

Genomsnittligt antal anställda under året.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Hyresintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter brutto				
Bostäder	238 219	226 985	203 844	202 056
Lokaler	15 969	14 625	10 533	10 284
Övrigt	3 991	10 237	3 816	8 864
Summa hyresintäkter	258 179	251 847	218 193	221 204
Avgår hyresbortfall				
Bostäder	-2 132	-2 377	-1 517	-1 087
Lokaler	-779	-505	-322	-299
Övrigt	-219	-690	-204	-544
Summa hyresbortfall	-3 130	-3 572	-2 043	-1 930
Totalt per intäktsgrän				
Bostäder	236 087	224 608	202 327	200 969
Lokaler	15 190	14 120	10 211	9 985
Övrigt	3 772	9 547	3 612	8 320
Summa per intäktsgrän	255 049	248 275	216 150	219 274

Hyresintäkterna har minskat jämfört med föregående år, vilket hänförs till att parkeringar numera hyrs ut av Q-park och intäkterna för detta klassas numera som en övrig rörelseintäkt.

Not 3 Operationell leasing

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Inom ett år: bostäder, garage och p-platser	59 823	62 248	51 294	53 989
Inom ett år: lokaler, övrigt	4 363	4 980	1 998	3 975
Senare än ett år men inom fem år: lokaler, övrigt	14 028	18 450	10 269	10 612
Senare än fem år: lokaler, övrigt	20 904	22 579	20 905	22 579
Summa	99 118	108 257	84 466	91 155

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-TV-nät	1 056	1 058	1 056	1 058
Debitering el och vattenförbrukning	724	446	109	125
Erhållna bidrag	2 865	1 376	2 865	1 376
Försäkringsersättningar	872	0	872	0
Försäljning inom koncernen	0	0	2 609	2 815
Försäljning tomter	18 030	18 254	0	0
Övriga förvaltningsintäkter	8 236	2 730	8 092	2 619
Summa	31 783	23 864	15 603	7 993

Not 5 Exceptionella kostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Kostnader internutredning	893	0	893	0
Avgångsvederlag VD	847	0	847	0
Vite Konkurrensverket	2 000	0	0	0
Skada på annans fastighet	1 500	0	1 500	0
Omstruktureringskostnader	3 150	0	3 150	0
Summa	8 390	0	6 390	0

Not 6 Anställda och personalkostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda				
Kvinnor	29	22	29	22
Män	35	35	35	35
Summa	64	57	64	57
Löner och andra ersättningar	2018	2017	2018	2017
Styrelsen och verkställande direktör	968	1 609	968	1 609
Övriga anställda	28 188	24 588	28 188	24 588
Summa	29 156	26 197	29 156	26 197
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	428	393	428	393
Pensionskostnader för övriga anställda	3 105	2 170	3 105	2 170
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 461	9 061	10 461	9 061
Summa	13 994	11 624	13 994	11 624
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	43 150	37 821	43 150	37 821

Verkställande direktören har uppburit 1 122 kkr i form av fakturerade konsultkostnader.

Tidigare verkställande direktörer har uppburit lön på 1 235 kkr, varav 500 kkr avser lön under uppsägning.

	2018	2017	2018	2017
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Andel kvinnor i styrelsen	63%	30%	63%	30%
Andel män i styrelsen	37%	70%	37%	70%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60%	33%	60%	33%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40%	67%	40%	67%

Avtal om avgångsvederlag

Inget avtal om avgångsvederlag finns.

Not 7 Driftskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsskötsel och städ	21 945	17 266	18 764	15 151
Felavhjälpande underhåll	21 492	15 477	20 571	14 981
Taxebundna kostnader	22 704	22 780	19 633	19 865
Uppvärmning	29 800	28 519	27 064	26 374
Lokal administration	51 941	42 702	46 101	39 466
Försäljning tomter	12 949	5 963	0	0
Övriga driftskostnader	6 957	7 124	6 920	6 619
Summa	167 788	139 831	139 053	122 456

Not 8 Leasing, leasetagaren

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende företagsbilar, kontorsmaskiner och kaffemaskiner. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 961 kkr (1 823 kkr)

Moderbolaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende företagsbilar, kontorsmaskiner och kaffemaskiner. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 947 kkr (1 819 kkr)

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Inom ett år	1 862	1 600	1 848	1 582
Senare än ett år men inom fem år	821	596	793	544
Summa	2 683	2 196	2 641	2 126

Not 9 Underhållskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Planerat underhåll	24 581	20 779	21 949	17 936
Underhåll via fond	5 790	5 433	5 781	5 433
Summa	30 371	26 212	27 730	23 369

Not 10 Specifiering av avskrivningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	51 924	48 479	35 832	36 980
Byggnadsinventarier	1 666	1 217	1 217	1 217
Markinventarier	458	213	138	134
Markanläggningar	795	507	281	280
Inventarier och fordon	1 379	1 931	950	1 539
Summa	56 222	52 347	38 418	40 150

Not 11 Specifiering av nedskrivningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	147 173	0	0	0
Pågående projekt	45 817	0	11 510	0
Summa	192 990	0	11 510	0

Av 2018 års nedskrivningar avser 11,5 mkr nybyggnationsprojekt.

Not 12 Övriga rörelsekostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Förlust vid försäljning/utrangering förvaltningsfastigheter	22 321	0	42	0
Summa	22 321	0	42	0

Not 13 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
EY AB				
Revisionsuppdrag	209	242	101	64
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	16	144	16	119
Skatterådgivning	32	22	32	22
Internutredning	894	0	894	0
Övriga tjänster	0	32	0	32
Summa	1 151	440	1 043	237
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	40	39	40	39
Summa	40	39	40	39

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	MODERBOLAGET	
	2018	2017
Erhållna utdelningar	0	39 000
Summa	0	39 000

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	MODERBOLAGET	
	2018	2017
Ränteintäkter från koncernföretag	4 749	2 775
Övriga ränteintäkter	400	870
Summa	5 149	3 645

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader till Östersunds kommun	3 888	813	3 888	813
Räntekostnader till kreditinstitut	3 308	5 459	3 302	5 460
Borgensavgift	240	578	240	578
Avgår ränta ej färdigställda fastigheter	-580	-1 125	-44	0
Övriga räntekostnader	606	203	25	179
Summa	7 462	5 928	7 411	7 030

Not 17 Bokslutsdispositioner

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Förändring avskrivningar utöver plan	0	0	707	-1 915
Erhållna koncernbidrag	0	0	-1 513	-4 016
Lämnade koncernbidrag	0	22 338	7 760	43 480
Summa	0	22 338	6 954	37 549

Not 18 Aktuell och uppskjuten skatt

KONCERNEN

Skatt på årets resultat	2018	2017
Aktuell skatt	-39	-8
Justering avseende tidigare år	80	-3
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7 714	812
Totalt redovisad skatt	7 755	801

KONCERNEN

	2018		2017	
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-206 977		14 066
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	45 535	22,00	-3 095
Ej avdragsgilla kostnader		-41 703		-142
Ej skattepliktiga intäkter		0		-2
Förändring temporära skillnader		7 802		-2 134
Skattemässiga avskrivningar byggnader		-2 301		0
Avdragsgilla kostnader som ej finns med i bokföringen		3 160		0
Justering avseende skatter för föregående år		80		-3
Förändring underskottsavdrag		-98		4
Vinst försäljning fastighet		-4 720		6 173
Redovisad effektiv skatt	3,75	7 755	-5,69	801

Koncernen använder komponentredovisning i enlighet med K3, bolaget har redovisat underhåll och reparationskostnader som aktivering eller byte av komponent i redovisningen. Bolagen har inte redovisat underhåll och reparationskostnader exkl. värdehöjande delar som skattemässiga avdrag fram t.o.m. 2017-12-31. Koncernen har de tidigare åren redovisat ett felaktigt skattemässigt resultat för åren 2014 - 2017 uppgående till 40 354 151 kr. Det innebär en faktisk skatteeffekt (beräknad på 22 % inkomstskatt) om 8 877 911 kr, vilket inte tidigare yrkats skattemässiga avdrag för. Detta har nu rättats vilket påverkar aktuell skattefordran och eget kapital under 2018. Östersundshemskoncernen har via föreslagna rättelser återfått 8 877 911 kr i för tidigt inbetalda skatter, vilka korrekt skulle ha fördelats över en längre tidsperiod.

MODERBOLAGET

Skatt på årets resultat	2018	2017
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	-314	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	869	547
Totalt redovisad skatt	555	547

MODERBOLAGET

	2018		2017	
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-12 912		26 064
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	2 841	22,00	-5 734
Ej avdragsgilla kostnader		-2 621		-140
Ej skattepliktiga intäkter		0		-2
Förändring temporära skillnader		869		-2 156
Skattemässiga avskrivningar byggnader		-2 377		0
Avdragsgilla kostnader som ej finns med i bokföringen		2 158		0
Justering avseende skatter för föregående år		-314		0
Utdelning andelar dotterbolag		0		8 580
Redovisad effektiv skatt	4,29	556	-2,10	547

Bolaget använder komponentredovisning i enlighet med K3, bolaget har redovisat underhåll och reparationskostnader som aktivering eller byte av komponent i redovisningen. Bolaget har inte redovisat underhåll och reparationskostnader exkl. värdehöjande delar som skattemässiga avdrag fram t.o.m. 2017-12-31. Bolaget har de tidigare åren redovisat ett felaktigt skattemässigt resultat för åren 2014 - 2017 uppgående till 40 354 151 kr. Det innebär en faktisk skatteeffekt (beräknad på 22 % inkomstskatt) om 8 877 911 kr, vilket inte tidigare yrkats skattemässiga avdrag för. Detta har nu rättats vilket påverkar aktuell skattefordran och eget kapital under 2018. Östersundshem AB har via föreslagna rättelser återfått 8 877 911 kr i för tidigt inbetalda skatter, vilka korrekt skulle ha fördelats över en längre tidsperiod.

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 205 614	1 827 800	1 425 683	1 421 541
Inköp	55 307	398 820	15 209	4 142
Försäljningar/utrangeringar	-1 223	-16 446	-159	0
Omklassificeringar	-463	-4 560	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 259 235	2 205 614	1 440 733	1 425 683
Ingående avskrivningar	-470 109	-419 693	-451 684	-413 073
Försäljningar/utrangeringar	282	0	43	0
Årets avskrivningar	-54 843	-50 416	-37 468	-38 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-524 670	-470 109	-489 109	-451 684
Ingående nedskrivningar	-3 076	-3 076	-1 408	-1 408
Återförda nedskrivningar	-147 173	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-150 249	-3 076	-1 408	-1 408
Utgående redovisat värde	1 584 316	1 732 429	950 216	972 591
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	1 584 316	1 732 429	950 216	972 591
Verkligt värde	2 594 092	2 858 453	1 993 098	2 113 151

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 driftöverskott 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 4,3 och 7,0 % har använts beroende på fastighetens läge. Genomsnittligt avkastningskrav uppgår till 5,22 %.

Not 20 Maskiner och inventarier

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 253	20 079	13 688	13 069
Inköp	1 693	2 174	555	619
Försäljningar/utrangeringar	-1 376	0	-520	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 570	22 253	13 723	13 688
Ingående avskrivningar	-15 645	-13 714	-9 328	-7 790
Försäljningar/utrangeringar	1 374	0	518	0
Årets avskrivningar	-1 379	-1 931	-950	-1 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 650	-15 645	-9 760	-9 329
Utgående redovisat värde	6 920	6 608	3 963	4 359

Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade pågående anläggningar	52 567	292 348	8 948	3 106
Årets pågående nybyggnadsproduktion	259 224	-251 967	32 119	218
Årets pågående om- och tillbyggnadsproduktion	7 762	12 186	16 330	5 624
Omklassificeringar	-12 800	0	0	0
Årets nedskrivning pågående projekt	-45 817	0	-11 510	0
Utgående ackumulerade pågående anläggningar	260 936	52 567	45 887	8 948

Not 22 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET	Kapital andel	Rösträtts andel	Antal andelar	Bokfört värde
Östersundshem Holding AB	100%	100%	10 500	5 050
Östersundshem Björnvaktaren AB	100%	100%	29 250	5 940
				10 990

MODERBOLAGET	Org.nummer	Säte	Eget kapital	Resultat
Östersundshem Holding AB	556966-2488	Östersund	-81 205	-91 759
Östersundshem Björnvaktaren AB	556328-1582	Östersund	3 026	3

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	832 200	14 900
Tillkommande fordringar	177 300	817 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 009 500	832 200
Utgående redovisat värde	1 009 500	832 200

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	292	101 162	292	101 162
Omklassificeringar	0	-100 870	0	-100 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292	292	292	292
Utgående redovisat värde	292	292	292	292

Innehav i denna post avser andelar i bland annat SABO Byggnadsförsäkringsbolag, HBV, HSB Jämtlands län ekonomiska förening samt andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 25 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

KONCERNEN 2018-12-31
Avdragsgilla temporära skillnader
Skattemässiga underskottsavdrag
Skattepliktiga temporära skillnader
Summa

Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
8 342	0	8 342
1 438	0	1 438
0	-4 282	-4 282
9 780	-4 282	5 498

KONCERNEN 2017-12-31
Avdragsgilla temporära skillnader
Skattemässiga underskottsavdrag
Skattepliktiga temporära skillnader
Summa

Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
463	0	463
789	0	789
0	-3 544	-3 544
1 252	-3 544	-2 292

Förändring av uppskjuten skatt
Avdragsgilla temporära skillnader
Skattemässiga underskottsavdrag
Skattepliktiga temporära skillnader
Summa

Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid årets utgång
463	7 879	8 342
789	649	1 438
-3 544	-738	-4 282
-2 292	7 790	5 498

Not 25 Uppskjuten skatt på temporära skillnader (forts.)

MODERBOLAGET 2018-12-31

Avdragsgilla temporära skillnader

Summa

Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
1 416	0	1 416
1 416	0	1 416

MODERBOLAGET 2017-12-31

Avdragsgilla temporära skillnader

Summa

Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
547	0	547
547	0	547

Förändring av uppskjuten skatt

Avdragsgilla temporära skillnader

Summa

Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid årets utgång
547	869	1 416
547	869	1 416

Not 26 Övriga fordringar

Fordran samfällighet Tunnbrödet

Fordran pågående brf-projekt

Övriga poster

Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
0	1 454	0	1 454
4 446	129 222	0	98 750
4 309	2 036	2 697	1 153
8 755	132 712	2 697	101 357

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

Antal A-aktier

Summa

MODERBOLAGET	
Antal aktier	Kvotvärde
60 000	1 000
60 000	

Not 28 Obeskattade reserver

Ackumulerad överavskrivningar på maskiner, inventarier och byggnadsinventarier

Summa

MODERBOLAGET	
2018-12-31	2017-12-31
16 309	15 601
16 309	15 601

Not 29 Långfristiga skulder**Förfaller senare än fem år efter balansdagen**

Skulder till kreditinstitut

Skulder till Östersunds kommun

Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
120 000	220 000	120 000	220 000
400 000	405 000	400 000	405 000
520 000	625 000	520 000	625 000

Not 30 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

MODERBOLAGET

Räntebindningstid	Lånebelopp	Snittränta %	Andel av lån
2019	120 000	0,92	23
2020	100 000	0,69	19
2022	300 000	1,08	58
Summa	520 000	0,97	100

Under året har ett förlagslån från Östersunds kommun på 5 000 kkr lösts.

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	4 056	2 963	4 056	2 963
Upplupen utgiftsränta	184	380	184	380
Upplupen hyressättningsavgift	0	515	0	484
Övriga poster	56 014	7 935	6 811	3 094
Summa	60 254	11 793	11 051	6 921

Not 32 Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ansvarsbelopp FASTIGO	498	477	498	477
Summa	498	477	498	477

Not 33 Ställda säkerheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	13 340	13 340	0	0
Företagsinteckningar	1 000	1 000	0	0
Summa	14 340	14 340	0	0

Not 34 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

KONCERNEN

Bolaget har inlett MBL-förhandlingar kring nuvarande organisation, för att bl.a. minska personalstyrkan och skapa en mer rationell organisation.

Rekrytering av en ny VD pågår, beräknas vara klar under första halvåret 2019.

Hyresförhandlingarna för 2019 resulterar i en hyreshöjning om 1,80 % för bostadslägenheter samt studentlägenheter. Höjningen träder i kraft den 2019-03-01.

Efter bokslutsdagen har ränteavtal tecknats som innebär att finansieringsbehovet för 2019 har säkerställts.

MODERBOLAGET

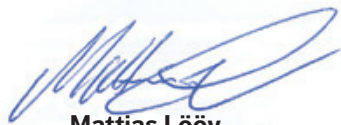
Bolaget har inlett MBL-förhandlingar kring nuvarande organisation, för att bl.a. minska personalstyrkan och skapa en mer rationell organisation.

Rekrytering av en ny VD pågår, beräknas vara klar under första halvåret 2019.

Hyresförhandlingarna för 2019 resulterar i en hyreshöjning om 1,80 % för bostadslägenheter samt studentlägenheter. Höjningen träder i kraft den 2019-03-01.

Efter bokslutsdagen har ränteavtal tecknats som innebär att finansieringsbehovet för 2019 har säkerställts.

Östersund den 11 mars 2019



Mattias Lööv
Ordförande



Joackim Ekroth
1:e vice ordförande



Björn Sandahl
2:e vice ordförande



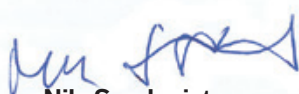
Eva Nässén
Styrelseledamot



Pär Fredriksson
Styrelseledamot



Jessica Wångren Amarouche
Styrelseledamot



Nils Sandqvist
Styrelseledamot



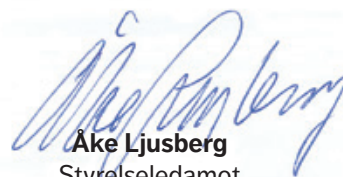
Gunilla Nilsson
Arbetsagarrepresentant



Maria Bergsten
Arbetsagarrepresentant



Christer Sundin
Tf. verkställande direktör



Åke Ljusberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2019



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 2018.

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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar sty-

relsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter

ter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernre-

dovisningen 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2018 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 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skellefteå den 28 mars 2019

Ernst & Young AB



Micael Engström

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 från andelar i koncernbolag

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

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**

	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter					
Bostäder, netto	216	219	271	320	305
Övrigt, netto	18	10	19	6	8
Summa intäkter	234	229	290	326	313
Kostnader					
Driftskostnader	-139	-122	-135	-145	-151
Underhåll	-28	-23	-27	-30	-60
Fastighetsskatt	-5	-5	-6	-7	-6
Av- och nedskrivningar	-50	-40	-35	-54	-52
Summa fastighetskostnader	-222	-190	-203	-236	-269
Bruttoresultat	12	39	87	90	44
Central administration	-16	-11	-14	-14	-9
Resultat från andelar i koncernbolag	0	39	687	0	0
Finansiella kostnader netto	-2	-3	-9	-13	-16
Koncernbidrag	-8	-39	-70	-33	-20
Bokslutsdispositioner och skatt	2	2	8	-30	1
Summa kostnader	-246	-202	399	-326	-313
Årets resultat	-12	27	689	0	0
BALANSRÄKNING, Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Likvida medel	0	0	0	0	0
Övriga omsättningstillgångar	52	241	1 001	86	9
Fastigheter	950	973	1 007	1 387	1 242
Övriga anläggningstillgångar	1 072	857	135	308	327
Summa tillgångar	2 074	2 071	2 143	1 781	1 578
Räntefria skulder	177	65	290	59	84
Räntebärande skulder	520	625	515	1 115	915
Bokslutsdispositioner	16	16	17	28	22
Eget kapital	1 361	1 365	1 321	579	557
Summa skulder och eget kapital	2 074	2 071	2 143	1 781	1 578
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Antal lägenheter	3 477	3 473	3 473	5 172	5 169
Antal lokaler	134	97	97	117	122
Antal bilplatser	2 710	2 704	2 704	4 182	4 179
Summa uthyrningsobjekt	6 321	6 274	6 274	9 471	9 470
Yta bostäder, 1000 m ²	211	211	211	332	332
Yta lokaler, 1000 m ²	12	10	10	12	13
Summa yta, 1000 m²	223	221	221	344	345

MODERBOLAGET

PERSONAL

Antal tillsvidareanställda

2018	2017	2016	2015	2014
58	56	58	55	48

NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Soliditet, %	66,2 %	66,5 %	62,3 %	33,8 %	36,3 %
Räntabilitet på eget kapital, %	-0,4 %	4,7 %	77,5 %	10,8 %	3,3 %
Direktavkastning på fastighetsvärde, %	2,5 %	3,9 %	4,9 %	5,0 %	3,4 %
Direktavkastning på bokfört värde, %	6,5 %	8,0 %	10,2 %	11,0 %	7,7 %
Driftnetto, kr/kvm (BOA+LOA)	230	358	432	420	281
Medelhyra bostäder, kr/kvm (BOA)	917	906	898	874	863
Belåningsgrad bokfört värde, %	54,7 %	64,2 %	51,1 %	80,0 %	73,3 %
Belåningsgrad taxeringsvärde, %	35,5 %	43,1 %	35,5 %	54,4 %	45,8 %
Belåningsgrad fastighetsvärde, %	26,1 %	29,6 %	26,3 %	37,3 %	32,1 %
Marknadsvärde, Mkr	1 993	2 113	1 961	2 973	2 839
Överskottsgrad, %	25,9 %	33,7 %	41,8 %	44,3 %	30,7 %

DEFINITIONER**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.

Direktavkastning på bokfört värde

Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Direktavkastning på fastighetsvärde

Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga fastighetsvärde.

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.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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 bostäder för äldre. Ungdomarnas situation på bostadsmarknaden ska särskilt uppmärksammas. Bolaget ska aktivt verka för att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet så att det blir möjligt för bl.a. 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 socioekonomiskt utsatta målgrupper i enlighet med kommunstyrelsens årliga beslut som anges som bilaga till detta ägardirektiv. Bolaget ska vara uppmärksam på sin bostadssociala uppgift.

Tillväxtplan/landsbygdsstrategi

Bolagets verksamhetsutövning ska ske på sådant sätt att bolaget aktivt bidrar till att den av Östersunds kommun antagna tillväxtplanen/landsbygdsstrategin förverkligas utifrån den efterfrågan i dom orter som utpekats i översiktsplanen.

Miljöarbete

Bolaget ska i sin verksamhetsutövning följa viljeinriktningen i Östersunds kommuns miljöpolicy. Vid alla ny- och ombyggnader ska bolaget välja energieffektiva lösningar och sund byggmaterial och sträva efter ett hållbart boende. Kommunen ser positivt på att bolaget inför ett miljöledningssystem enligt ISO 14001 eller EMAS som på sikt kan ligga till grund för en miljöcertifiering av bolaget.

Finanspolicy

Bolaget ska följa riktlinjerna i den gemensamma finanspolicyn för kommunen och de kommunägda företagen. Finansieringsbehov ska hanteras genom Östersunds kommuns internbank i första hand. Avvikelse i hanteringen sker i samråd med internbanken.

Övriga policy

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, d.v.s. driftnettot (nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader, fastighetskostnads/avgift) dividerat med bedömt marknadsvärde på fastighetsbeståndet som inom en femårsperiod 2020 motsvarar 5,5 % (+/- 0,5 %).

Avkastningskravet bör uppnås med rullande 48 månaders medeltal from 2020.

- 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.

Informationskrav

Bolaget ska utan dröjsmål överlämna följande information till ägaren

Årsredovisning

Utöver krav i aktiebolags- och bokföringslag gäller att bolagets årsredovisning/bokslut samordnas med kommunkoncernens årsredovisning. Preliminärt bokslut och det reviderade bokslutet inklusive revisors rap-

port till bolagsstämman ska lämnas enligt tidplan som delges av Östersunds kommun.

Årsbudget

Bolaget ska till Östersunds Rådhus AB lämna in en budget som fastställts av styrelsen. Budgeten ska innehålla en Resultatbudget och Kassaflödesbudget

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 extra ordinära 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 upp-

rätta 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 ska tillämpas

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 och informera Östersunds Rådhus AB:s VD om frågor som kan vara av allmän intresse.
- 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.

Östersunds kommuns beställning av bostäder från Östersundshem AB

Bolaget ska tillhandahålla bostäder till;
Socialförvaltningen som överenskommes i
avtal med förvaltningen.

- 40 bostäder till integrationsservice.
- 20 bostäder till bostadssociala ändamål.

Bolaget ska tillhandahålla bostäder till;
Vård- och omsorgsförvaltningen som över-
enskommes i avtal med förvaltningen.

- 20 bostäder för LSS ändamål.
- 10 bostäder för bostadssociala ändamål.

Slutlig överenskommelse om volymerna regleras i avtalet mellan bolaget och berörd förvaltning och revideras årligen.

FASTIGHETSFÖRTECKNING Årsredovisning 2018

Omr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök					Totalt	BOA yta m²	Lok. antal	LOA yta m²	Total yta m²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<						varm	kall	
Lit																
211	Söre 5:22	Näsv. 2, Östersundsv. 25	1970	2	2	4			8	502,0	2	189,0	691,0			12
212	Söre 2:134	Sörev. 1-3	1966	4	4	4	4		16	1 059,2	3	144,0	1 203,2	6		13
213	Söre 2:138	Östersundsv. 34, Skolv. 1 A-K	1983		7	5		1	13	859,4			859,4	6		4
214	Söre 2:100	Sockenv. 4 A-E, Sörev. 5	1957	2	12				14	734,4	5	132,5	866,9			
Häggennäs																
221	Kogsta 1:58	Snickarv. 12	1957	6	5	2			13	584,5	1	26,0	610,5	4		8
Frösön																
311	Fritzhem 17	Trädgårdsv. 5-7, Fritzhemsg. 7, Näsv. 2	1954	11	5	6	2	2	26	1 638,1	3	145,6	1 783,7		1	13
312	Doktorn 5/Förvaltaren 2	Bergsg. 2-12, Risslerg. 1	1971		63	42	21		126	8 576,4	16	356,2	8 932,6	42		72
313	Dalhem 3/Befälhavaren 3, 7	S. Strandv. 1, Frösöv. 1	1980	5	29	31	3		68	4 692,3	1	78,1	4 770,4	31		41
314	Trädgårdsmästaren 11	Fjällg. 29	1947	3	6	2			11	620,0	2	92,0	712,0			8
321	Lilberget 1/Trumslagaren 1	Skogsv. 10-20, Mällbyv. 37-43	1968	11	26	30	26		93	7 285,5	5	944,0	8 229,5			88
323	Mjällsta 1	Frösöv. 98-102, Skogsv. 13	1975		20	16			36	2 532,0	1	34,0	2 566,0	12		22
331	Eldaren 2, 3	Fröjav. 4-6	1952	11	16	6	3		36	2 117,6	4	140,5	2 258,1	4	6	7
332	Fornborgsv. 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	2	79,0	7 512,8		47	72
342	Skifteslaget 1	Önev. 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	4	98,0	10 596,2	59		80
343	Skifteslaget 2	Önev. 194-202	1981	34	39				73	3 869,0	1	617,0	4 486,0	18		27
344	Häggbäret 1	Snorres väg 2-316	1980	27	31	76	19	1	154	11 455,2	2	52,8	11 508,0	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	9	555,9	6 875,0	37		12
412	Rådmannen 5	Prästg. 3	1985		11	6	2		19	1 250,0	1	76,5	1 326,5			12
413	Rådmannen 4	Brogr. 15	1978	18	2	8			28	1 304,4			1 304,4			8
414	Kaptenen 4	Kyrkg. 25	1978	23	6	3			32	1 295,7	2	131,0	1 426,7			
415	Kaptenen 2	Rådhusg. 26	1995	14	7		3		24	1 307,3	1	39,0	1 346,3	12		2
416	Borgmästarlotten 1	Fältjägargr. 22	1991	19	5	7		1	32	1 931,0	2	127,0	2 058,0			19
417	Brandsprutan 2	Litsv. 24-26, Biblioteksg. 27, Läroverksgr. 8	1905/1993	34	19	2			55	3 098,8	2	84,0	3 182,8			22
421	Bönboken 3	Artillerig. 2, Rådhusg. 29	1969/1993	9	9	3	3		24	1 464,2	2	1 132,0	2 596,2	16		13
426	Verkstaden 5	Prästgatan 61 A-D, Brunnsgr. 9	1987		12	3	4	1	20	1 500,7	1	83,3	1 584,0			6
427	Slakteriet 7, 8 (Solberg)	Prästg. 56-60, Storg. 55-59, Tullg. 8	1983	45	85	15			145	7 881,1	6	1 662,0	9 543,1	72		2
431	Hjorten 3	Samuel Permans gata 26-30, Genv. 60-62, Biblioteksg. 31-37	1948	30	95	46	21		192	12 331,5	19	2 162,4	14 493,9	73		82
432	Björkbacka 8	Sollidenv. 17-23, Grindstugv. 26-32, Jaktstigen 16-26	1961	30	21	39			90	4 961,0	1	58,0	5 019,0			47
433	Solliden 3/Lövberga 1	Grindstugv. 36, 47-49, Konditoriv. 3, Sollidenv. 36-44	1993	29	60	30	29	8	156	10 983,3	2	731,6	11 714,9	67		70
435	ÖSK-Stugan 1	ÖSK-v. 10	1942/2007								3	992,0	992,0			
451	Valhall 2	Krondikesv. 66-70, Odensalag. 45-49, Fagerbacken 24-26, Fagerbacken 28	1965/2010 1965/2010 2014	38	104	102	37	2	283	20 030,1	4	354,0	20 384,1	98		206
465	Riktaren 1 (Remonthagen)	Ryttarv. 77-83	2016/2017	28	56	64			148	8 994,0			8 994,0			102
481	Styckmästaren 2	Genv. 3	1960								3	183,8	183,8			
482	Tallåsen 1 (punkthus)	Bandvagnsgr. 2-6	2017	7	46	44			97	5 884,5			5 884,5	18		53
483	Lugnet 13 (trygghetsboende)	Infanterigr. 17	2016	7	17	10			34	1 889,0			1 889,0			36
484	Fältjägaren 11 (sporthallen)	Kanslihusgr. 5, 7	1929								1	961,0	961,0			
485	Fältjägaren 9 (exercishallen)	Infanterig. 30	1929								1	922,0	922,0			
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, Tvärågr. 1	1982	21	34	40	30		125	8 553,9	4	123,7	8 677,6	47		143
518	Rosmarinen 1	Falkfångarv. 1-31	2010	8	21	25	6		60	3 658,2			3 658,2	47		35
H01	Bakplåten 3	Barkv. 2-4	1992								11	3 194,0	3 194,0	1		
531	Ardennern 2	Havrev. 2-8, 12-28, Vetev. 7-17, 25-29, 31-75	1991	1	64	48	48	23	184	15 096,3	2	203,0	15 299,3	141		44
533	Slätterängen 2	Nekv. 94-98, Skylv. 1-3	1991	23	29	11	8		71	4 219,1	2	122,0	4 341,1	32		37
Brunflo																
611	Brunflo - Viken 1:61	Centrumv. 17	1963	6	9	3	4		22	1 325,9	4	404,0	1 729,9			24
612	Brunflo - Viken 1:73, 1:75	Postv. 5-7	1963	12	12	12	1		37	2 013,8	3	113,0	2 126,8	2		20
613	Brunflo - Viken 2:205, 2:208	Kvartermästarev. 7-111, Löjtnantstv. 2-186	1979	41	38	55	48		182	13 899,7	4	180,5	14 080,2			140
Fåker																
621	Näs - Ålsta 3:30, 3:31	Grönviksv. 1-7	1963	8	4	7	2		21	1 130,0	1	44,2	1 174,2	4	7	10
Tandsbyn																
631	Tand 7:6	Nygårdsv. 1-5	1977		5	11	2		18	1 387,0			1 387,0			19
632	Tand 2:61, 2:110	Mogårdev. 3	1957	2	17	1	2		22	1 282,0	5	212,0	1 494,0			18
Summa bostäder				650	1 151	982	369	41	3 193	211 155,6	149	18 910,6	230 066,2	179	808	1 795

Omr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök					Totalt	BOA yta m ²	Lok. antal	LOA yta m ²	Total yta m ²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<						varm	kall	
Studentbostäder																
332	Fornborgen 1	Fornborgsv. 7-15	1991	158	8			1	167	5 362,4			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	58		11
425	Verkstaden 3	Kyrkg. 78	1972	61		1			62	1 396,0	2	76,0	1 472,0	27		
428	Monopolet 1	Prästg. 63	1967	78		1			79	1 955,5			1 955,5	30		14
434	Artilleristen 1	Campusv. 13-15	2009	40					40	1 000,0			1 000,0			
488	Lugnet 10, 12 (Jägargården)	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	115	-	39
Pågående produktion																
215	Söre 5:120 (Litshöjden)	Östersundsv. 35, Lit	2019	8	8	4			20	976,0			976,0			23
466	Riktaren 1 (trygghetsbonde)	Ryttarv. 67-69, 73-75, Östersund	2019	16	60				76	4 296,0			4 296,0			62
466	Riktaren 1 (hyreshus)	Ryttarv. 71, Östersund	2019	1	8	6			15	883,0			883,0			12
489	Tallåsen 1 (läghus)	Bandvagnsgr. 1-9, Östersund	2019/2020	34	79	1			114	5 320,0			5 320,0	24		24
Summa under uppförande				59	155	11	-	-	225	11 475,0	-	-	11 475,0	-	24	121
TOTALT koncernen Östersundshem				1 186	1 203	984	369	42	3 784	228 984,6	154	19 117,6	248 102,2	294	808	1 834
TOTALT koncernen Östesundshem inkl. pågående produktion				1 245	1 358	995	369	42	4 009	240 459,6	154	19 117,6	259 577,2	294	832	1 955

Östersundshems styrelse 2018-12-31



Bakre raden från vänster: Gunilla Nilsson (arbetstagarrepresentant), Jan Högberg (S), Åke Ljusberg (C), Pär Fredriksson (M), Maria Bergsten (arbetstagarrepresentant), Nils Sandqvist (V), Eva Nässén (C).

Främre raden från vänster: Joackim Ekroth (M), Mattias Lööv (ordförande, opolitisk), Björn Sandal (S).
Jessica Wänggren Amarouche (S), saknas på bilden.

Ersättare: Linda Sjöstedt (M), Jan Högberg (S)

Lekmannarevisorer: Kjell Svantesson (S), ordinarie revisor
 Per Ericsson (C), ordinarie revisor



östersundshem

FRÖSÖN

Hornsberg

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

Lövsta

- 321 Lillberget/Trumslagaren
- 323 Mjällsta (Korpralen)

Frösödal

- 331 Eldaren
- 332 Fornborgen

Valla

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

**ÖSTERSUND****Centrum**

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

Karlslund/Solliden

- 432 Björkbacka
- 433 Solliden/Lövberga
- 434 Artilleristen

Björnvaktaren

- 435 ÖSK-stugan 1 (Björnvaktaren)

Marielund

- 451 Valhall

Remonthagen

- 465 Riktaren 1 (punkthusen)

Exploateringsprojekt

- 481 Blomstergården

Stadsdel Norr

- 482 Tallåsen 1 (punkthusen)
- 483 Lugnet 13 (trygghetsboende)
- 484 Fältjägaren 11 (sporthallen)
- 485 Fältjägaren 9 (exercishallen)
- 487 Lugnet 11
- 488 Lugnet 10, 12 (Jälgården)

TORVALLÅ**Skogsmon**

- H01 Bakplåten

Fjällmon

- 511 Tunnbrödet
- 518 Rosmarinen

Ängsmon

- 531 Ardenneren
- 533 Slåtterängen

Häggenås



Lit



Tandsbyn



Fåker



Brunflo



HÄGGENÅS

221 Kogsta 1:58

LIT

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

TANDSBYN

631 Tand 7:6
632 Tand 2:110

FÅKER

621 Näs-Ålsta 3:30, 3:31

BRUNFLO

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



östersundshem

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

Producerad av Östersundshem AB. Med reservation för tryckfel.