

Årsredovisning 2013

Östersundshem AB



östersundshem

- 
- 3 Vi har ett utgångsläge som inspirerar – gör från vd
6 Våra energibesparingsmål
8 Hemlängtan genom trivsel, nära dialog och bostäder för alla
10 Långsiktigt underhåll och miljöklassad nybyggnation
12 Förvaltningsberättelse
15 Resultaträkning
16 Balansräkning
18 Kassaflödesanalys
19 Tilläggsupplysningar
24 Revisionsberättelse
26 Fem år i sammandrag
28 Ägardirektiv
30 Styrelseledamöter
31 Fastighetsförteckning
32 Kartor

Vi har ett utgångsläge som inspirerar

När jag från årsskiftet 2013/2014 ordentligt börjar sätta mig in i företaget och tittar närmare på det gångna året, ser jag ett bolag som står väl rustat inför 2014 och framtiden. Jag inser att 2013 har inneburit en riktigt bra stabilisering av bolaget och verksamheten och att jag får förmånen att komma in i en organisation med kompetenta medarbetare och mycket god ordning och reda.

Under 2013 börjar byggnationen av Östersunds nya landmärke; Fagerskrapan och i slutet av december är själva skalet på det 16 våningar höga huset färdigmonterat. 56 miljöklassade lägenheter kommer att vara inflyttningsklara i december 2014. Vi har ett uppdrag att bygga nya bostäder och därigenom bidra till kommunens tillväxtmål. Dessutom visar en egen undersökning att 9 av 10 tillfrågade boende i Östersunds kommun är positiva till nyproduktion av lägenheter.

Under byggnationen av Fagerskrapan, men även i verksamheten i stort, finns ett tydligt miljöfokus under året, vilket gläder mig. Östersundshems medarbetare arbetar på olika sätt för att nå högt uppsatta miljömål. Som en del i det arbetet genomför både medarbetare och styrelsen en utbildning inom miljö och energi under hösten 2013.

Vår målsättning att ha nöjda hyresgäster och skapa hemlängtan för våra kunder fortsätter självklart. Vi inför under 2013 ett nytt fastighetssystem. Det förenklar på olika sätt för kunderna och effektiviserar arbetet för våra medarbetare. En nyhet under året är att vi kan erbjuda hyresgästerna möjligheten att beställa standardhöjande åtgärder till sina hem, vilket mottas mycket positivt. Det är ett sätt för oss att öka trivselen och få våra hyresgäster att känna sig som hemma.

Välkomna, alla nya hyresgäster!

Bobutikens medarbetare möter hela tiden nya och gamla ansikten, skriver kontrakt och svarar på frågor. Under året är vi glada att ha skrivit mer än 1200 nya hyreskontrakt med både välbekanta och nya hyresgäster. Tack vare ett nytt ägardirektiv, som innebär att vi ska tilldela 10 procent

av våra månatliga lägenhetsuppsägningar till Integrationsservice, får vi chansen att välkomna fler nyanlända kommuninvånare till våra områden.

Vi känner ansvar för våra ungdomar

Vi ställer krav på att våra underentreprenörer vid nyproduktion ska erbjuda ungdomar lärlings- och praktikplatser. Vi erbjuder också ungdomar att sommarjobba och praktisera inom företaget, eftersom vi vill vara ett föredöme och ta vårt ansvar för ungdomars framtid. Vi vill helt enkelt hjälpa ungdomarna in på arbetsmarknaden.

Vi vill att människor ska trivas inte bara i våra lägenheter utan i kommunen i stort. Med hjälp av våra sponsringssamarbeten erbjuder vi bland annat våra hyresgäster mervärden. Dessutom kan vi tillsammans med idrottsföreningar bidra till en meningsfull fritid för ungdomar i våra bostadsområden.

2014 och framtiden

2013 års resultat uppgår till 30 444 kkr, vilket är något under beräknad prognos. En anledning till detta är att våra kostnader för felavhjälpande underhåll fortfarande ligger på en hög nivå.

Under 2013 tas ett strategiskt beslut om att under 2014 satsa på trivsel och trygghet genom riktade åtgärder på den yttre och inre miljön i våra bostadsområden. Att ha en korrekt hyressättning är en viktig parameter för att långsiktigt komma tillrätta med vårt eftersatta underhåll. Hyrorna är våra intäkter och vi har under lång tid halkat efter när det gäller hyresnivåerna, vilket lett till just eftersatt underhåll,

slitna fastigheter och i förlängningen missnöjda hyresgäster. Med det som utgångspunkt ska vi tillsammans med Hyresgästföreningen under 2014 påbörja arbetet med att ta fram ett hyressättningssystem som ska baseras på bruksvärdeshyror.

Jag känner mig glad och stolt över att få leda ett så välmående bolag som Östersundshem. För mig betyder allt som gjorts det gångna året en bra start på ett nytt och spännande år! Ett år där vi tar avstamp i vårt uppdrag – att bygga och förvalta bostäder. Jag ser ett 2014 då vi med ett utvecklingsorienterat arbetssätt fortsätter att ha fokus på att tillgodose våra hyresgästers behov.



Daniel Kindberg
Daniel Kindberg, vd Östersundshem



FEBRUARI

Från och med första februari höjer vi hyran med 2,2 procent, efter en lång förhandling med Hyresgästföreningen. Senare samma månad anordnar vi Bodagen i Vinterparken. En uppskattad dag full av aktiviteter, samtal och fika för både besökare och medarbetare.



APRIL

Äntligen är det dags för första spadtaget i byggandet av Östersunds nya landmärke Fagerskrapan. Vi kan stolt berätta om ett höghus miljöklassat långt utöver de lagkrav som finns. Och med en vidunderlig utsikt över vackra Östersund och Storsjön! I april betalar vi ut 1,5 miljoner kr till de hyresgäster som sökt ersättning för cryptosporidium.

Fagerskrapan!

JUNI

I juni börjar vi testa energismarta tvättmaskiner i kvarteret Hjorten. Maskinerna är skonsamma mot miljön eftersom de bland annat väger tvätten och automatiskt doserar tvätt- och sköljmedel efter vikten. I juni genomför vi även en mångfaldsdag, då våra medarbetare får lära sig mer om mångfald, diskriminering och integration.

JANUARI

En inventering av elinstallationerna i bredbandsskåpen i våra lägenheter i Östersund och på Frösön visar att det finns en del brister i elsäkerheten. Eftersom vi tar elsäkerhetsfrågan på största allvar gör vi en fullständig genomgång och åtgärdar problemen.



MARS

I mars tar vi ett stort kliv in i framtiden och implementerar ett nytt, digitalt fastighetssystem. Målet är att minska krångligt pappersarbete för att kunna ge så bra service som möjligt till våra hyresgäster. Samma månad påbörjar vi ett stort underhållsarbete med badrumsrenoveringar i Valla.



MAJ

Vi utlyser en tävling där Östersundsborna får chans att namnge stans nya landmärke. Samma månad blir vi delägare i Destination Östersund. Vi vill tillsammans med andra arbeta för att göra Östersund till en av de mest attraktiva besöks- och boendeorterna i landet.





AUGUSTI
Från och med 1 augusti höjer vi studenternas hyror med 1,9 procent. Samtidigt beslutar vi att erbjuda dem omöblerade lägenheter till en lägre hyra. Den 27 augusti gjuter vi Fagerskrapans 350 kubikmeter stora betongsula.

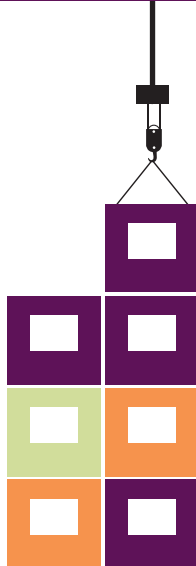


OKTOBER
Vi inleder hyresförhandling för att skapa en mer korrekt hyres-sättning utifrån lägenheternas bruksvärde. Resultatet av namntävlingen presenteras och Fagerskrapan får sitt namn. Vi kan dessutom glädjande meddela att Daniel Kindberg blir ny vd efter årsskiftet.



DECEMBER
Efter förhandling med Hyresgästföreningen landar hyreshöjningen för 2014 på 1,5 procent. I samma veva är skalet på Fagerskrapan, 16 våningar med betongblock, färdigmonterat efter en intensiv höst.

JULI
Under sommaren välkomnar vi 14 ungdomar som bor i våra områden att sommarjobba hos oss. De får en inblick i hur arbetet i ett stort bostadsföretag fungerar och tar sig an arbetsuppgifter som till exempel målning av staket och ihopmontering av utemöbler.



SEPTEMBER
I början av september meddelar vår vd, Bengt Rådman, att han avslutar sitt uppdrag. Styrelsen påbörjar direkt ett intensivt arbete för att hitta hans ersättare. Under samma månad lanserar vi möjligheten för våra hyresgäster att höja standarden på sina hem. Redan från dag ett börjar beställningar av standardhöjande åtgärder strömma in från intresserade hyresgäster.



NOVEMBER
I slutet av november körs världscupen i skidskytte i Östersund. Som sponsor till tävlingen erbjuder vi våra hyresgäster ett 80-tal gratisbiljetter. Vi finns även på plats med en monter där vi bland annat visar upp en 3D-modell av Fagerskrapan och en fantastisk bild över utsikten från våning 16.



Våra energibesparingsmål

Östersundshems medarbetare har ett stort intresse för energifrågor och vi gör regelbundna omvärldsanalyser för att upprätthålla kunskapen kring ny teknik och nya sätt att spara energi. Vi har även en ledning och styrelse med stor förståelse för det mervärde energibesparingar medför.

I vårt dagliga arbete finns ett ständigt energifokus och vårt uttalade mål är att under perioden 2010 till 2020 sänka vår totala energiförbrukning med 20 procent. Hittills har vi lyckats minska användningen med 5,2 procent, vilket är en bra bit på väg mot målet.

Skåneinitiativet

Tillsammans med över 100 andra bostadsbolag deltar Östersundshem i SABO:s energiutmaning Skåneinitiativet, med målet att minska energianvändningen per kvadratmeter i våra byggnader med 20 procent från 1 januari 2007 fram till 31 december 2016. Redan nu har vi minskat energianvändningen med 13 procent, vilket är en anmärkningsvärt bra siffra. Under året arrangeras det konferenser och studiebesök mellan de anslutna företagen för att skapa möjligheter till utbyte av idéer och erfarenheter.

Energieffektivisering

Under 2013 fortsätter vi att arbeta med energieffektivisering för att nå uppsatta energibesparingsmål och i förlängningen bidra till ett bättre klimat. Vi fortsätter bland annat att effektivisera våra ventilationsanläggningar och införa närvarostyrd och energisnålare belysning både i och i anslutning till våra byggnader. Under 2013 tas ett beslut att det vid armaturbyte framöver alltid ska investeras i LED-belysning, vilket är mycket positivt ur energibesparingssynpunkt.

Vi tar ett krafttag för att se över beståndet av grovtvättstugor eftersom mätningar har visat att nyttjandegraden av befintliga grovtvättstugor är mycket låg. I flera av tvättstugorna finns gamla grotvättmaskiner som förbrukar både mycket el och mycket vatten. Genom att avveckla vissa grovtvättstugor och erbjuda en del kvarter

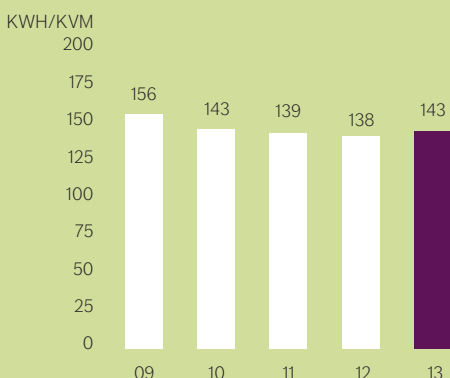
tvättmöjligheter inom andra områden är det möjligt att sänka både el- och vattenförbrukningen, vilket är ett viktigt steg i kampen för en minskad energianvändning och därmed minskad miljöpåverkan.

Under 2013 lyckas vi sänka vår förbrukning av fastighetsel med nästan 3 procent jämfört med 2012.

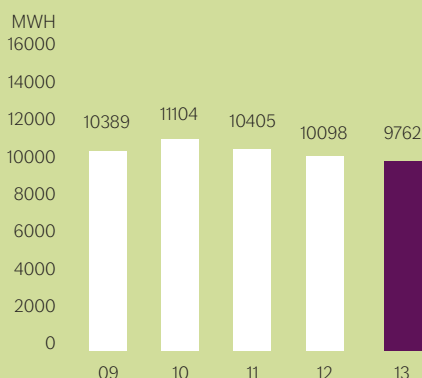
Tillsammans är vi starka

Under våren 2013 deltar våra bovärdar och tekniker i en fastighetsteknisk utbildning med fokus på energioptimering av befintliga installationssystem, samt felsökning i övervakningssystem och lägenheter. Detta för att snabbare kunna hitta energitjuvar samt åtgärda och förebygga eventuella felkällor i ett tidigt skede. För att ytterligare förstärka vår gemensamma syn på energifrågor hålls under hösten en utbildningsdag för alla medarbetare där meteorologen Per

Energiförbrukning



Värmeförbrukning vid våra fastigheter åren 2009-2013. Angivet värde avser graddags- och varmvatten avstämd förbrukning uttryckt i kWh/kvm Atemp och år i genomsnitt för det totala fastighetsbeståndet. Atemp = Area som värms till mer än 10°C.



Elförbrukning vid våra fastigheter 2009-2013. Angivet värde avser förbrukning uttryckt i MWh för det totala fastighetsbeståndet.

Vi har redan minskat energianvändningen med 13 procent.

Holmberg berättar om de tre stora utmaningarna Ekologi, Ekonomi och Energi, samt hur de hänger ihop. I samband med föreläsningen hålls en workshop där medarbetarna diskuterar hur företaget gemensamt ska arbeta med energifrågor framöver. I mitten av december hålls även en energidag för våra styrelsemedlemmar.

Våra hyresgäster kan hjälpa till

För att våra hyresgäster ska bli delaktiga i miljöarbetet, finns information och tips på vår hemsida om hur enkelt det kan vara att spara energi. I slutet av 2012 gick vi med i

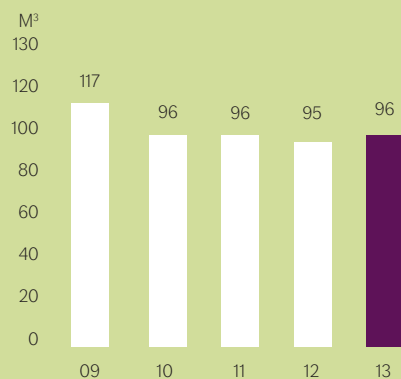
kampanjen "Det håller inte!" som drivs av SABO, Hyresgästföreningen, Naturskyddsföreningen och Energimyndigheten. Kampanjen har fyra fokusområden; varmvatten, belysning, tvättstugor och värme, och omfattar filmer, spel och en webbsida fylld av nyttiga och användbara energitips. Som ett led i kampanjen uppmanar vi våra hyresgäster att leta upp olika "energitjuvar" i sina lägenheter och områden och sedan maila informationen till oss för åtgärd. I december belönar vi inskickade tips med ledlampor till adventsljusstaken. Varje nyinflyttad hyresgäst får dessutom en broschyr fylld med tips på enkla sätt att spara energi i hemmet.

Miljöbilar

Vi är stolta över att meddela att vi under 2013 köper in vår första miljöbil, en Toyota Prius hybrid. På sikt vill vi byta ut hela fordonsparken mot mer miljövänliga alternativ.

Klimatsmart byggande

Förutom energibesparande arbete är det även viktigt för oss att bygga klimatsmart och hålla energiförbrukningen på en låg nivå. Vid upphandlingen av Fagerskrapan var det den låga energiförbrukningen på 66,3 kWh/m² som avgjorde upphandlingen. Värdet ligger långt under guldklassvärdet, 83,5 kWh/m², för energieffektiva byggnader. Under 2013 börjar vi även på ett bredare plan titta på helhetslösningar för att i samband med renovering av äldre byggnader också vidta åtgärder som kan hjälpa till att sänka byggnadens totala energiförbrukning.



Vattenförbrukningen vid våra fastigheter 2009-2013. Angivet värde avser förbrukning uttryckt i m³/år och lägenhet för det totala fastighetsbeståndet.

Hemlängtan genom trivsel, nära dialog och bostäder för alla

Som Östersunds största fastighetsägare och förvaltare av bostäder har vi ett stort ansvar. Både för människors trivsel i sina hem, men också för att det på bostadsmarknaden ska finnas ett bra boendevalternativ för alla, oavsett var i livet man befinner sig. Vi vill att människor ska känna sig hemma både i sina lägenheter och i kommunen i stort.

Hur och var man vill bo varierar beroende på var i livet man befinner sig. Vår uppgift som Östersunds största fastighetsägare är att kunna erbjuda människor ett boende som passar deras livssituation och ekonomi. Vi vill att människor ska känna sig hemma och trivas i våra bostäder samtidigt som vi bidrar till kommunens utveckling och växande attraktionskraft. Östersundshem har totalt 5 111 lägenheter i olika storlekar, prisklasser och områden. Under de senaste åren har efterfrågan på hyreslägenheter i vårt äldre bestånd ökat. Samtidigt har vi vid varje tillfälle kunnat erbjuda lediga lägenheter för omedelbar inflytt i vårt nyare bestånd. Vid årsskiftet står cirka 20 000 personer i vår bostadskö. Vårt att komma ihåg är att många ställer sig i vår bostadskö för att ha ett bra utgångsläge om de i framtiden skulle behöva en ny bostad.

När det gäller våra lokaler sjunker antalet outhyrda lokaler något under 2013. Vi gör under året en betydande inventering och satsar stort på att minska antalet outhyrda lokaler.

Våra kommersiella lokaler marknadsförs numera på www.objektvision.se, en välbesökt sajt där besökare kan leta efter lediga lokaler utifrån valt område. Våra förråd marknadsförs som tidigare via vår egen webbplats.

Vi kommer 2014 fortsätta satsningen på att minska antalet lediga lokaler eftersom detta innebär förlorad inkomst för företaget.

Standardhöjande åtgärder – för hyresgästens trivsel

Vi vill att våra hyresgäster ska känna sig riktigt hemma när de bor hos oss. Därför påbörjar vi under 2013 ett arbete med att ge våra hyresgäster möjligheten att höja standarden i sin lägenhet. Det kan bland annat innebära nya köksluckor, diskmaskin eller en hållspis. Tanken är att du själv ska få bestämma hur ditt hem ska se ut. Standardhöjande åtgärder mottas mycket positivt av våra hyresgäster och redan under första månaden inkommer 187 beställningar. Under 2014 fortsätter utvecklingen av standardhöjande åtgärder med förhoppningen om fler nöjda hyresgäster.

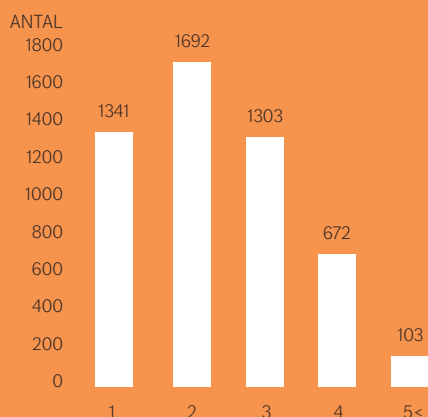
Service genom information, möten och nära dialog

Vi vill ge alla våra hyresgäster bästa tänkbara service. Det gör vi bland annat genom information, möten och dialog i flera kommunikationskanaler.

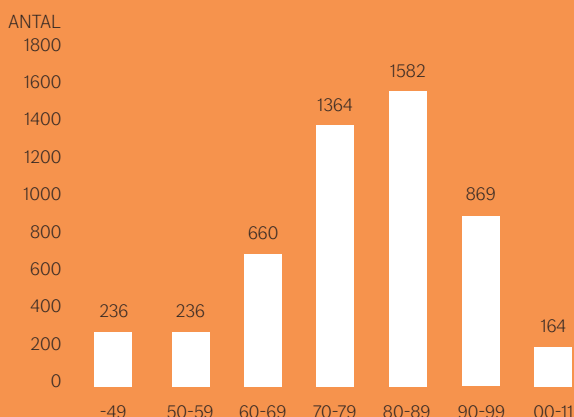
Bobutiken. I Bobutiken sker de flesta av våra kundmöten. Kontrakt skrivs, nycklar hämtas ut och frågor besvaras. Här finns också datorer som de som inte har tillgång till dator kan använda för att registrera sig i vår bostadskö eller söka lediga lägenheter. Under året bygger vi om Bobutiken och utrymmet bakom för att förbättra och underlätta servicearbetet för både våra medarbetare och hyresgästerna.

Nytt fastighetssystem. 2013 börjar vi arbeta i vårt nya fastighetssystem. Under våren implementerar vi förmedlingsdelen som förenklar och effektiviserar vår uthyrningsprocess, vilket bland annat gör att vi snabbare får ut lediga lägenheter

Lägenhetsstatistik



Antal lägenheter fördelade på storlek



Antal lägenheter fördelade på byggnadsår

på marknaden för uthyrning. Det nya fastighetssystemet ska även göra det enklare för kunden att söka lägenheter och få tillgång till planritningar och information. Det finns fortfarande stor utvecklingspotential i systemet, så vi fortsätter ett intensivt arbete med detta under 2014.

Webbplatsen – enkel, smidig sökväg. ostersundshem.se erbjuder det smidigaste sättet att söka bostad. Tack vare vårt nya fastighetssystem och marknadsplatsen "Bostadstorget" på webbplatsen är det ännu enklare att exempelvis söka lägenheter. Genom "Mina sidor" på webbplatsen kan våra kunder dessutom anmäla sig som bostadssökande, prenumerera på lediga lägenheter, tacka ja eller nej till erbjudanden, felanmäla problem, se sina hyresavtal m.m. Webbplatsen är en välanvänd kanal som vi fortsätter att utveckla under 2014.

Sociala medier. Vi finns på Facebook och Twitter och sätter stort värde på den digitala dialog med kunder som sociala medier möjliggör. Det inkommer frågor, synpunkter och kommentarer som vi har som policy att försöka besvara inom 24 timmar på vardagar. Genom Facebook och Twitter får vi även möjlighet att snabbt sprida nyheter och information. Det är en bra kanal att nå ungdomar i, något som är särskilt viktigt då en stor del av våra kunder är personer under 30 år.

Hemma i Östersund. Vår kundtidning Hemma i Östersund kommer ut fyra gånger per år till våra hyresgäster. Varje nummer har ett specifikt fokus, utifrån vad våra hyresgäster efterfrågar och vad vi ser för behov. Fokus har till exempel varit sponsring, bonusboende och standardhöjande åtgärder. Nyheter och information varvas med porträtt och nedslag i vår verksamhet. Responsen från våra boende är fortsatt positiv och vi ser fram emot nya nummer av tidningen under 2014.

Bostäder för alla

Integration – nytt ägardirektiv för nyanlända kommuninvånare. Östersundshem har en lång tradition av att erbjuda Integrationsservice förtur till våra lägenheter. På grund av ökat behov får vi under 2013 ett nytt ägardirektiv som innebär att vi ska tilldela Integrationsservice 10 procent av våra månatliga lägenhetsuppsägningar. I snitt avsätter vi 5-6 lägenheter varje månad till nyanlända kommuninvånare, vilket är en ökning från ca 10 lägenheter 2012 till ca 70 lägenheter 2013. I och med det nya ägardirektivet anställer vi en dedikerad person med erfarenhet och språkkunskap, för att kunna välkomna våra nya hyresgäster på bästa sätt. Vi utökar även vårt samarbete med kommunens Integrationsservice och anordnar en intern mångfaldsdag.

Bonusboende. Bonusboende är till för personer över 60 år, utan hemmavarande barn. Det ger tillgång till tjänster som gör livet lite enklare och inkluderar även gemensamhetslokaler för samvaro och trygghet. Under 2013 fortsätter vi att utveckla vårt koncept Bonusboende, eftersom vi ser att behovet av bostäder för äldre hela tiden ökar.

Studentbostäder. Östersundshem har uppdraget att lösa kommunens bostadsgaranti för Mittuniversitetets studenter i Östersund, vilket vi gör med glädje. Vi har samordningsansvaret för studentrum och lägenheter, både i våra egna fastigheter och hos privata hyresvärdar. Förmedlingen sker via vår webbplats, där lediga studentbostäder finns under fliken "StudentTorget". Vi har dessutom ett nära samarbete med universitetets studentkår och med studenterna själva via olika mötesforum. Under 2013 blir vi även medlem i Studentbostadsföretagen.

Bosamarbete med socialnämnden. Vi har ett samverkansavtal med socialnämnden som innebär att vi ska erbjuda 30 lägenheter per år till personer som av olika skäl är utestängda från den ordinarie bostads-

marknaden. Samarbetet innebär också att hyresgästen erbjuds råd och stöd i sitt boende av både socialtjänsten och oss som hyresvärd, med syfte att öka kvarboendet. Vi arbetar för ett nära samarbete med både socialtjänsten och hyresgästerna och är glada över att det överlag fungerar mycket bra.

Djur- och rökfria lägenheter. I kvarteret Ardennern i Torvalla har vi ett hus med sex lägenheter för hyresgäster som är överkänsliga mot tobaksrök eller djur.

För ett tryggare Östersundshem

Vi tycker att det är viktigt att våra hyresgäster ska kunna bo kvar hos oss och inte riskera avhysning pga till exempel hyreskulder eller annan problematik. Vi samarbetar därför med både socialtjänsten och Kronofogden för att förhindra uppkomsten av hyresskulder. Avhysning av familjer med barn är något vi undviker in i det längsta och vi försöker istället hitta andra lösningar ihop med hyresgästen och socialtjänsten. Vi samarbetar också med de sociala myndigheterna när det gäller att hantera störningsärenden i våra områden. Genom ramavtal med ett bevakningsföretag har vi en störningsjour som arbetar dygnet runt.

Vi sponsrar för Östersunds och våra hyresgästers framtid

Vi vill att människor ska trivas och känna sig hemma, inte bara i våra lägenheter utan i kommunen i stort. Vi vill även skapa mervärden för våra hyresgäster och tillsammans med till exempel idrottsföreningar kan vi bidra till en meningsfull fritid för ungdomar i våra bostadsområden. Därför har vi valt att via sponsringsavtal samarbeta med olika föreningar, som till exempel ÖIK, Jämtland Basket, Nattvandrarerna och Vinterparken. Tack vare dessa samarbeten anordnar vi under 2013 bland annat höstlovsbasket, oktober hockeycamp och Torvalladagen. Våra hyresgäster är också välkomna på hemmamatcher i basket och hockey för halva priset.

Långsiktigt underhåll och miljöklassad nybyggnation

Under 2013 satsar vi bland annat på badrumsrenoveringar, utemiljön i våra områden, fasader och yttertak samt olika energibesparingar. I december står Fagerskrapans skal klart, ett spännande byggprojekt som genomförs tillsammans med Skanska. Projektet kommer att resultera i 56 miljöklassade lägenheter med hög standard och fantastisk utsikt över Östersund, fjällen och Storsjön.

Vi arbetar dagligen med att upprätthålla och förbättra våra fastigheters standard. Alltid med en långsiktighet och en professionell syn på underhållsarbete. En stor del av underhållet 2013 handlar om fortsatt renovering av badrum och under året renoverar vi 219 badrum och 27 wc-rum i våra lägenheter på Frösön. Under året satsar vi också mycket på fasader och yttertak, hissar samt fortsatt arbete med utemiljön i våra områden. Vi handlar även upp nya ramavtal för konsulter och skötselentreprenörer.

Hållbar ekonomi och långsiktigt underhållsarbete

Med en hållbar och sund ekonomi kan vi ta hand om våra fastigheter på ett bra sätt och göra våra hyresgäster nöjda. Vår målsättning är att minska vårt felavhjälpande underhåll, dvs oplanerat underhåll som felanmäls och snabbt

behöver åtgärdas. Detta eftersom felavhjälpande underhåll är mer kostsamt än planerat underhåll. Det finns ett stort underhållsbehov även under 2013 och kostnaderna för felavhjälpande underhåll är fortfarande höga. Dessa kostnader blir tyvärr högre än beräknat under året.

Fagerskrapan ska rymma 56 miljöklassade lägenheter

Energibesparande förbättringsarbete

Vi arbetar mycket med olika energibesparingsåtgärder. Vi byter till exempel fläktar i bland annat Dalhem/Befälhavaren, Forn-

borgen, Skifteslaget, Kaptenen, Bönboken och Hjorten under året. Varje byte ger en energibesparing på ca 40-60 procent av den elenergi som fläkten förbrukar.

Våra bovärdar och tekniker går en utbildning i energieffektivisering och har efter det ett tydligare uppdrag att se och utföra nya energibesparande lösningar i våra fastigheter. Bland annat byter våra bovärdar belysning till LED-lampor i många av våra kvarter. Detta för att modernisera, spara energi och följa EU:s regler om byte av glödljuslampor före 2015.

Fagerskrapan – Östersunds nya landmärke

I april tar vi, tillsammans med Skanska, det första spadtaget för att bygga Fagerskrapan, Östersunds nya landmärke med hela 16 våningar och en höjd av 45 meter. Höghuset får sitt namn tack vare en tävling där Östersundsborna skickar in namnförslag.



Namnet Fagerskrapan syftar till skrapa som står för ett högt hus och fager som både kan härleda till att det är en vacker byggnad och att den ligger vid Fagerbacken.

Arbetet med Fagerskrapan är intensivt och går helt enligt planerna. I slutet av året är husets skal, dvs 16 våningar med betong-block, färdigmonterat. När Fagerskrapan är helt klar, under det sista kvartalet 2014, kommer den att rymma 56 miljöklassade hyreslägenheter av högsta kvalitet i materialval och planlösning. För att inte tala om den fantastiska utsikten över Östersund, fjällen och Storsjön.

Förutom Fagerskrapan arbetar vi med andra byggnationer. Under 2013 får vi i uppdrag av kommunen att påbörja en ombyggnad av kvarteret Solberg. Här vill kommunen driva öppen dagverksamhet från och med hösten 2014. Efter en garagebrand i Lit bygger vi upp garagen på nytt. Vi köper även en tomt

på Snorres väg i syfte att åstadkomma en byggrätt.

Vi tar ansvar för ungdomars framtid

Som en stor och engagerad arbetsgivare i Östersund är det en självklarhet att ta vårt sociala ansvar när det gäller ungdomars framtid. En viktig del i det är att hjälpa ungdomar in på arbetsmarknaden. Det gör vi på olika sätt genom bra samarbeten med både kommunen, entreprenörer och Jämtlands Gymnasium.

I avtalet med Skanska, som arbetar med byggnationen av Fagerskrapan, väljer vi att skriva in att de och deras underleverantörer ska ta emot lärlingar och praktikanter inom alla fack; bygg, vs/ventilation och el. Detta faller mycket väl ut och vi kommer att skriva in liknande klausuler i framtida nybyggnationsavtal.

Sedan flera år tillbaka erbjuder vi sommarjobb till ett antal ungdomar som bor i våra bostadsområden. Under sommaren 2013 får 14 ungdomar, 7 tjejer och 7 killar, chansen att få en inblick i hur arbetet i ett stort bostadsföretag fungerar. En handledare ger ungdomarna uppdrag som till exempel att måla staket, montera trädgårdsmöbler och olja ytterdörrar.

Vårt samarbete med Jämtlands Gymnasium fortsätter under 2013. Vi tar varje vår och höst in elever från energilinjen årskurs ett och tre som genom praktik får möjlighet att omsätta sina kunskaper i praktiken då de får följa våra tekniker, som också fungerar som handledare, i deras dagliga arbete. Praktiken, tillsammans med övriga ungdomsinsatser, är viktiga investeringar vi gör för oss själva och vår omvärlds framtid.

Färdiga projekt

Kv Söre 5:22	Ombyggnad ventilation, panelbyte och tilläggsisolering	Kv Monopolet 1	Byte fjärrvärmväxlare
Kv Söre 2:134	Nybyggnad garage efter brand	Kv Hjorten 3	Ombyggnad tvättstuga inkl.
Kv Söre 2:100	Byte fläktmotorer samt spiskåpor		installation tvättmedelsdosering
Kv Dalhem 3		Kv Elritzan 4, 5, 6	Byte fjärrvärmväxlare
/Befälhavaren 3, 7	Byte ventilationsaggregat	Kv Frigg 10	Energibesparingsprojekt, byte invändig belysning
Kv Lillberget 1	Byte fjärrvärmväxlare	Kv Vägghyveln	Energibesparingsprojekt, byte invändig belysning
Kv Fornborgen 1	Byte frånluftsfläktar	Kv Bakplåten 1, 2	Renovering tak 5 hus
Kv Slånbäret 1	Renovering av badrum	Kv Brunflo-Viken 1:61	Ny dränering samt byte spillvattenledningar i källarplan
Skifteslaget 1	Renovering av badrum	Kv Brunflo-Viken	
Häggbäret 1	Renovering av badrum	1:73,1:75	Renovering balkonger
Kv Härads skrivaren 7	Renovering av tvättstuga, torkrum samt korridor	Kv Brunflo Viken	
Kv Bönboken 3	Renovering av badrum	2:205, 2:208	Utbyte värmekulvert 2 hus

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB, med organisationsnummer 556528-1648, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

Ägare och koncernförhållanden

Östersundshem AB är ett helägt dotterbolag till Östersunds Rådhus AB, organisationsnummer 556593-7553, som i sin tur ägs av Östersunds kommun till 100 %. Av årets totala intäkter och kostnader, avser 11 % av intäkterna och 21 % av kostnaderna koncernen Östersunds kommun.

Verksamheten

Östersundshem ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden i Östersunds kommun genom att bygga, förvärva, förvalta och sälja bostäder. Bolaget är ett viktigt instrument för att uppnå bostadssociala mål inom kommunen. Bolaget ska tillhandahålla studentbostäder till de som studerar vid Mittuniversitetet.

Östersundshems uthyrningsobjekt vid årets utgång utgörs av:

5 111 bostäder
259 lokaler
1 808 garage
2 308 p-platser

Styrelse. Östersundshem har en styrelse vars politiska sammansättning speglar Östersunds kommunfullmäktige. Styrelsen består av åtta ledamöter. Sju av dessa och sju suppleanter är utsedda av kommunfullmäktige för perioden från ordinarie bolagsstämma 2011 till och med ordinarie bolagsstämma 2015. Den åttonde styrelseledamoten är arbetstagarrepresentant. I enlighet med aktiebolagslagen har styrelsen fastställt en arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktioner avseende ekonomisk uppföljning.

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

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

Personal. Östersundshem har vid årets slut 41 st fast anställda.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 30 444 kkr, vilket ligger något under beräknad prognos för 2013. En bidragande orsak att vi inte uppnår det prognoserade resultatet är att våra kostnader för felavhjälpande underhåll ligger på fortsatt hög nivå.

Hyrer

2013 års hyresförhandlingar för bostadslägenheter blev hänskjuten till hyresmarknadskommittén när hyresförhandlingarna strandade mellan Östersundshem och Hyresgästföreningen. Hyresmarknadskommittén lämnade beslut 2013-02-22 att hyrorna skulle höjas med 2,2 % från och med 2013-02-01.

För studentbostäder tecknades ett avtal i juni om att höja hyran med 1,9 % från 1 augusti 2013.



2014 års hyresförhandlingar resulterar i att hyrorna för vanliga bostäder höjs i två steg. Från årsskiftet höjs hyran med 1 % och sen sker en andra höjning med 0,5 % från och med den 1 juli. I överenskommelse med Hyresgästföreningen ingår också att lägenhetsfondernas hyresrabatt ska tas bort successivt under 2,5 år med start 2014-01-01.

Ingen förhandling för studentbostäder avseende 2014 års hyror är genomförd.

Likviditet och finansiering

Kassaflöde och likviditet. Kassaflödet används i huvudsak till underhåll och finansiering av ombyggnadsverksamhet men även till nyproduktion. Vår lånestock ligger oförändrad på 760 000 kkr. Östersundshems likvida medel uppgår per 2013-12-31 till 42 561 kkr. En koncerngemensam checkkredit finns där vi disponerar 70 000 kkr. Likviditetsflödet går i allt väsentligt via det koncerngemensamma kontosystemet i syfte att ge koncernen möjlighet att kvitta in- och

utbetalningar samt överskott mot underskott hos de olika koncernbolagen och kommunen. Ambitionen är att ha en låg andel likvida medel och i stället utnyttja den likviditetsreserv som koncernkontoupplägget ger.

Finansiering. Vi har under ett antal år aktivt arbetat med låneportföljen för att uppnå en god blandning av korta och långa räntebindningstider, samt en beloppsmässigt jämn förfallostruktur på lånestocken, för att kunna minska ränterisken. Genom en större volym i varje enskilt lån, har lånevillkoren förbättrats. Enklare administration av lånestocken innebär också att både kapital- och ränteförfallostrukturen är lättare att förändra. 2013-12-31 uppgår antalet lån till 9 st.

Östersunds kommun har 2013 medgivit en limit på borgen med 882 640 kkr. Limiten minskar årligen med 14 460 kkr. På bokslutsdagen utnyttjats 660 000 kkr i kommunal borgen. Nyupplåning kommer att bli

aktuellt för att finansiera nyproduktion av bostäder. Därutöver sker lösen, konvertering och omstrukturering av befintliga lån.

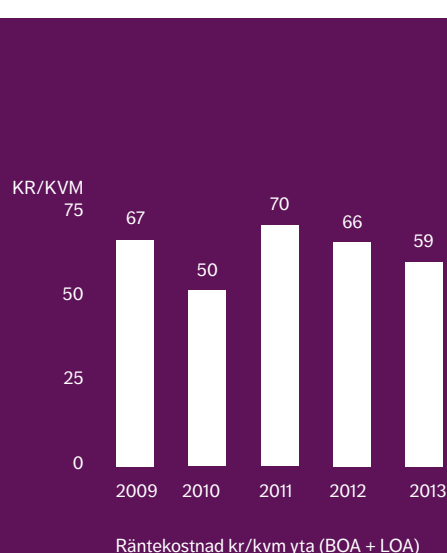
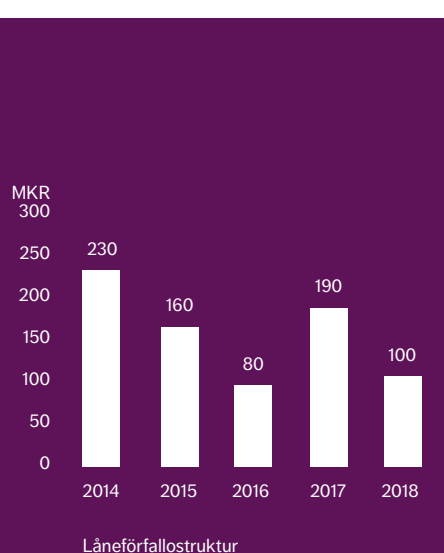
Bruttoräntekostnaden för 2013 är 20 101 kkr och genomsnittliga räntesatsen är vid årets utgång 2,53 %. En procents förändring av räntenivån innebär en bruttokostnadsändring på 7 600 kkr. Med hänsyn till låneportföljens räntebindningsstruktur sker förändringen successivt. Belåningsgraden uppgår till 59,1 % (57,6 %) av fastigheternas bokförda värden. I förhållanden till taxeringsvärden är belåningsgraden 38,4 % (38,9 %).

Enligt ägardirektiven ska Östersundshem ha en soliditet om lägst 20 %. Den synliga soliditeten är vid utgången av 2013 41,1 %.

Hyreshöjning

	VANLIGA BOSTÄDER	STUDENT- BOSTÄDER
	%	%
2014	1,50	-
2013	2,20	1,90
2012	2,19	2,10
2011	2,39	1,75
2010	1,85	4,80

Lån och räntekostnad



Fastighetsvärdering

Vid 2012 års bokslut gjordes en extern värdering av samtliga fastigheter. Värderingen utfördes av NAI Svefa. Syftet med värderingen var att bedöma fastighetsbeståndets marknadsvärde vid 2012 års bokslut.

En intern värdering har gjorts inför 2013 års bokslut utifrån 2012 års värdering.

Värderingen av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets marknadsvärde har bedömts. Värdet är ett vägt resultat av ortspris- och avkastningsmetoden. Ortsprismetoden bygger på jämförelser med köp av liknande fastigheter. Avkastningsmetoden innebär en

nuvärdesberäkning av betalningsströmmar som fastighetsinnehavet förväntas ge under en tänkt innehavstid.

Det bedömda värdet för fastighetsbeståndet per den 31 december 2013 uppgår till 2,8 miljarder kronor.

Koncernen

Koncernbidrag. Östersundshem ingår i koncernen Östersunds Rådhus AB som ett helägt dotterbolag. Av Östersundshems resultat för år 2013, förs 26 900 kkr över till Östersunds Rådhus AB som koncernbidrag. Östersunds Rådhus AB återför till Östersundshem 20 982 kkr som aktieägartillskott och behåller 5 918 kkr.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande fria medel

Fria medel	463 346 387,79 kr
Erhållet aktieägartillskott	20 982 000,00 kr
Årets resultat	297 842,97 kr
	483 700 396,76 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av årets resultat ska i ny räkning balanseras 483 700 396,76 kr. Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Känslighetsanalys

Hyrer	+/- 1 %	3,1 Mkr
Räntor	+/- 1 %	1,6 Mkr

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring, +/-	Resultateffekt, +/-
Hyresintäkter	30 kr/m ²	159 Mkr
Fastighetskostnader	50 kr/m ²	268 Mkr
Hyresvakansgrad	1,00 %	48 Mkr
Avkastningskrav	0,50 %	193 Mkr

Resultaträkning

Belopp, kkr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	1	295 671	289 187
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 208	4 781
Summa nettoomsättning		299 879	293 968
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 8	-148 668	-142 865
Underhållskostnader	4	-52 339	-56 502
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-6 536	-7 553
Avskrivningar	6	-35 245	-34 900
Summa fastighetskostnader		-242 788	-241 820
BRUTTORESULTAT		57 091	52 148
CENTRAL ADMINISTRATION	7, 8	-6 011	-4 792
RÖRELSERESULTAT		51 080	47 356
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		772	888
Räntekostnader		-21 408	-24 059
Summa finansiella intäkter och kostnader		-20 636	-23 171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 444	24 185
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Koncernbidrag		-26 900	-17 670
Förändring av periodiseringsfond		108	0
Förändring av avskrivningar utöver plan		-3 233	-5 207
Summa bokslutsdispositioner		-30 025	-22 877
SKATT	9	-121	-1 305
ÅRETS RESULTAT		298	3

Balansräkning

Belopp, kkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	10	192 955	192 831
Byggnader	10	1 092 851	1 126 405
Inventarier	11	3 359	1 555
Pågående anläggningstillgångar	12	59 525	2 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		128	128
Uppskjuten skattefordran		4 626	4 737
Summa anläggningstillgångar		1 353 444	1 328 194
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	248
Kundfordringar		842	713
Östersunds kommun		26 153	20 562
Övriga fordringar	13	4 989	2 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 466	2 412
Kassa och bank		26	163
Summa omsättningstillgångar		34 476	26 607
SUMMA TILLGÅNGAR		1 387 920	1 354 801

Balansräkning

Belopp, kkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 60 000 aktier		60 000	60 000
Reservfond		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		462 420	449 395
Aktieägartillskott		20 982	13 023
Årets resultat		298	3
Summa eget kapital		555 700	534 421
Obeskattade reserver	15	18 043	14 917
Långfristiga skulder	16, 17		
Skulder till kreditinstitut		760 000	760 000
Depositioner		3	3
Skuld till Östersunds kommun		5 000	5 000
Summa långfristiga skulder		765 003	765 003
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 946	11 659
Östersunds Rådhus AB		5 918	4 647
Övriga kortfristiga skulder		779	855
Förskottsbetalda hyresintäkter		12 879	14 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 652	8 961
Summa kortfristiga skulder		49 174	40 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 387 920	1 354 801
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		112 179	112 179
Ansvarsförbindelser			
Ansvarsbelopp FASTIGO		304	280

Kassaflödesanalys

Belopp, kkr	2013-12-31	2012-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	30 444	24 185
Avskrivningar som belastat resultatet	35 245	34 900
Förlust vid utrangering inventarier	0	5
	65 689	59 090
Utbetald skatt	-11	-249
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	65 678	58 841
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-8 005	-3 449
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	7 443	-8 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 116	47 105
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Utbet. för investeringar i fastigheter	-58 653	-750
Utbet. för investeringar i inventarier	-1 953	-2 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60 606	-3 313
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbet. från upptagna långfristiga lån	290 000	340 000
Utbet. för inlösen av långfristiga lån	-290 000	-380 000
Inbet. för depositioner	0	-3
Koncernbidrag	-17 670	-14 000
Aktieägartillskott	13 023	10 318
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 647	-43 685
Årets kassaflöde	-137	107
Likvida medel vid årets början	163	56
Likvida medel vid årets slut	26	163

Tilläggsupplysningar

Alla belopp i kkr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer, med undantag för redovisning av koncernbidrag, med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Byte av uppställningsform för resultaträkning

Bolaget har under året bytt från kostnadsindeldad resultaträkning till funktionsindeldad resultaträkning. Skälet till bytet av redovisningsprincip är att anpassa resultaträkningen till branschens rådande standard och därmed öka jämförbarheten med liknande bolag. I övrigt är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastigheter

Anskaffningsvärdet för fastigheter har 1996 fördelats mellan byggnad och mark i proportion till taxeringsvärdet.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar sker enligt följande:

Maskiner och inventarier	3–7 år
Byggnadsinventarier	10–20 år
Byggnader	20–50 år

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Fr o m 2009 redovisas uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende fastigheter. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet.

Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2013	2012
Bostäder	280 085	273 011
Lokaler	11 274	11 118
Övrigt	12 479	12 101
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-5 470	-4 629
Lokaler	-1 110	-844
Övrigt	-1 587	-1 570
Summa hyresintäkter	295 671	289 187

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2013	2012
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-tv-nät	2 142	2 073
Försäkringsersättningar	0	491
Övriga förvaltningsintäkter	2 066	2 217
Summa övriga förvaltningsintäkter	4 208	4 781

Not 3 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel	19 946	20 138
Felavhjälpande underhåll	28 496	25 319
Taxebundna kostnader	25 900	24 751
Uppvärmning	39 486	40 390
Fastighetsadministration	24 050	22 858
Hysesgästförening	1 246	1 265
Övriga driftskostnader	9 544	8 144
Summa driftskostnader	148 668	142 865

Not 4 Underhållskostnader	2013	2012
Planerat underhåll	43 242	48 706
Via lägenhetsfond	9 097	7 796
Summa underhållskostnader	52 339	56 502

Not 5 Fastighetsskatt	2013	2012
Fastighetsskatt	6 545	7 540
Justering av tidigare års taxering	-9	13
Summa fastighetsskatt	6 536	7 553

Not 6 Planenliga avskrivningar	2013	2012
Byggnader	31 172	31 173
Byggnadsinventarier	2 572	2 563
Inventarier och fordon	1 501	1 164
Summa avskrivningar	35 245	34 900

Not 7 Upplysningar om revisorers arvode	2013	2012
Deloitte AB		
- revisionsuppdrag	92	101
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	9	50
- skatterådgivning	6	0
- andra tjänster	7	17
Lekmannarevisorer		
revisionsuppdrag	36	35

Not 8 Personal	2013	2012
Medelantal anställda har varit	47	43
varav kvinnor	12	11

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

Styrelse och vd	2013	2012
Löner och ersättningar	1 188	1 186
Sociala kostnader	377	362
Pensionskostnader	267	263
	1 832	1 811

Övriga anställda		
Löner och ersättningar	16 245	14 676
Sociala kostnader	6 597	6 069
Pensionskostnader	1 155	1 174
	23 997	21 919

Summa styrelse och övriga	25 829	23 730
----------------------------------	---------------	---------------

Verkställande direktören har under 2013 uppburit lön på 804 kkr. Vd:s framtida pensionsförmåner regleras enligt ITP-planen. Pensionsåldern är 65 år.

Styrelse och ledande befattningshavare

	2013			2012		
	män	kvinnor	Summa	män	kvinnor	Summa
Styrelseledamöter	5	3	8	5	3	8
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	3	2	5	3	2	5

Not 9 Skattekostnad

	2013	2012
Resultat före skatt	3 653	6 516
Skattefria intäkter	-17	-9
Ej avdragsgilla kostnader	161	161
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar	-3 750	-5 724
Ränteintäkt på obeskattade reserver	3	3
	50	947
Årets skattekostnad (22,0 % / 26,3 %)	-11	-249
Uppskjuten skatt	-110	-130
Justering uppskjuten skatt vid förändring av skattesats från 26,3 % till 22 %	0	-926
Summa skatt	-121	-1 305

Not 10 Byggnader och mark**Byggnader**

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 560 065	1 560 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 560 065	1 560 065

Ingående ackumulerade avskrivningar	-444 157	-412 984
Årets avskrivningar	-31 172	-31 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-475 329	-444 157

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-23 463	-23 463
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 463	-23 463

Utgående bokfört värde	1 061 273	1 092 445
-------------------------------	------------------	------------------

Byggnadsinventarier

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 791	45 791
Nyanskaffningar under året	190	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 981	45 791

Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 694	-9 131
Årets avskrivningar	-2 572	-2 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 266	-11 694

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-137	-137
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-137	-137

Utgående bokfört värde	31 578	33 960
-------------------------------	---------------	---------------

Summa byggnader	1 092 851	1 126 405
------------------------	------------------	------------------

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	192 831	192 831
Nyanskaffningar under året	124	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 955	192 831

Taxeringsvärde

Byggnader	1 515 436	1 509 848
Mark	463 861	444 058
Fastigheter totalt	1 979 297	1 953 906

Not 11 Inventarier

Inventarier och fordon	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 977	5 827
Nyanskaffningar under året	3 305	1 232
Försäljningar/utrangeringar	-261	-82
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 021	6 977
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 483	-4 427
Årets avskrivningar	-1 470	-1 134
Försäljningar/utrangeringar	261	78
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 692	-5 483
Utgående bokfört värde	3 329	1 494
Lägenhetsinventarier	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 887	1 887
Försäljningar/utrangeringar	-1 171	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	716	1 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 826	-1 795
Årets avskrivningar	-31	-31
Försäljningar/utrangeringar	1 171	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-686	-1 826
Utgående bokfört värde	30	61
Summa inventarier	3 359	1 555

Not 12 Pågående nyproduktion/nyanskaffningar

	2013	2012
Pågående byggnadsproduktion	59 525	1 067
Pågående nyanskaffning inventarier	0	1 471
	59 525	2 538

Pågående produktion avser bl a punkthus kv Valhall, tillkommande kostnader kommunikationsnät, mötesplats Solberg.

Not 13 Övriga fordringar

	2013	2012
Skattefordran	4 357	2 051
Övriga fordringar	632	458
	4 989	2 509

Not 14 Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 000	12 000	462 417	3
Resultatdisposition enligt beslut av bolagsstämman				
Avsättning till balanserad vinst			3	-3
Aktieägartillskott 2013			20 982	
Årets resultat				298
Belopp vid årets utgång	60 000	12 000	483 402	298

Not 15 Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar maskiner och inventarier	2013	2012
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	14 655	9 447
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	3 233	5 207
Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	17 888	14 654

Periodiseringsfond

Periodiseringsfond, 2008 års taxering	0	108
Periodiseringsfond, 2009 års taxering	155	155
Summa avsättningar till periodiseringsfond	155	263

Summa obeskattade reserver	18 043	14 918
-----------------------------------	---------------	---------------

Not 16 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån
	kkkr	%	%
2014	230 000	2,74	30,3
2015	160 000	2,53	21,0
2016	80 000	2,44	10,5
2017	190 000	2,23	25,0
2018	100 000	2,71	13,2
	760 000	2,53	100,0

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

Not 17 Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

	2013	2012
Skulder som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen	70 000	70 000
Skulder som förfaller senare än 5 år, efter balansdagen	695 000	695 000
	765 000	765 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Upplupna kostnadsräntor	783	904
Övriga interimsskulder	6 869	8 057
	7 652	8 961

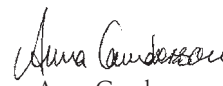
Östersund 2014-02-25



Tord Andnor
Ordförande



Sven Ringvall
Vice ordförande



Anna Gundersson



Bert Nyman



Karin Österberg



Magnus Andersson



Viveca Johansson



Per-Åke Österholm
Arbetstagarrepresentant



Daniel Kindberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2014



Claes-Göran Carlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Östersundshem AB
Organisationsnummer 556528-1648

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2013. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 12–24.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östersundshem ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Östersund den 14 mars 2014



Claes-Göran Carlsson
Auktoriserad revisor



Fem år i sammandrag

	2013	2012	2011	2010	2009
RESULTATRÄKNING, Mkr					
Intäkter					
Bostäder, netto	296	289	281	268	260
Övrigt, netto	4	5	10	2	2
Summa intäkter	300	294	291	270	262
Kostnader					
Driftskostnader	-149	-143	-132	-124	-125
Underhåll	-52	-56	-76	-90	-67
Fastighetsskatt	-7	-8	-7	-7	-7
Av- och nedskrivningar	-35	-35	-36	-30	-36
Summa Fastighetskostnader	-243	-242	-251	-251	-235
Bruttoresultat	57	52	40	19	27
Central administration	-6	-5			
Finansiella kostnader netto	-21	-23	-25	-18	-22
Koncernbidrag	-27	-18	-14	-2	-1
Bokslutsdispositioner och skatt	-3	-6	-1	1	2
Summa kostnader	-300	-294	-291	-270	-256
Årets resultat	0	0	0	0	6
BALANSRÄKNING, Mkr					
Likvida medel	0	0	0	0	0
Övriga omsättningstillgångar	34	27	23	13	30
Fastigheter	1 286	1 319	1 353	1 238	1 187
Övriga anläggningstillgångar	68	9	8	149	60
Summa tillgångar	1 388	1 355	1 384	1 400	1 277
Räntefria skulder	49	41	48	155	73
Räntebärande skulder	765	765	805	725	685
Bokslutsdispositioner	18	15	10	9	10
Eget kapital	556	534	521	511	509
Summa skulder och eget kapital	1 388	1 355	1 384	1 400	1 277
FASTIGHETSSUPPGIFTER					
Antal lägenheter	5 111	5 111	5 111	5 103	4 962
Antal lokaler	259	259	259	258	243
Antal bilplatser	4 116	4 116	4 093	4 094	3 977
Summa uthyrningsobjekt	9 486	9 486	9 463	9 455	9 182
Yta bostäder, 1000 kvm	328	328	328	328	318
Yta lokaler, 1000 kvm	13	13	13	13	14
Summa yta, 1000 kvm	341	341	341	341	332

	2013	2012	2011	2010	2009
PERSONAL					
Antal fastanställda	41	41	40	41	36
NYCKELTAL					
Soliditet, %	41,1	40,3	38,2	37,0	40,4
Räntabilitet på eget kapital, %	5,5	4,5	3,0	0,2	1,0
Direktavkastning på fastighetsvärde, %	3,3	3,1	-	-	-
Direktavkastning på bokfört värde, %	6,6	6,2	5,9	4,0	5,2
Driftnetto, kr/kvm (BOA+LOA)	253	241	222	144	188
Medelhyra bostäder, kr/kvm (BOA)	838	819	803	790	749
Belåningsgrad bokfört värde, %	59,1	57,6	59,1	58,2	57,3
Belåningsgrad taxeringsvärde, %	38,4	38,9	41,9	37,9	45,5
Belåningsgrad marknadsvärde, %	27,2	29,0			
Marknadsvärde, mkr	2 790	2 625			

DEFINITIONER

Soliditet

Synligt eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntabilitet eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.

Direktavkastning på fastighetsvärde

Driftnetto i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Direktavkastning på bokfört värde

Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Driftnetto

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

Medelhyra bostäder

Bostäder exklusive student- och gruppbo- städer samt sjukhem.

Belåningsgrad

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

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 affärsmässiga principer, vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och förädla sitt bostadsinnehav genom nyproduktion, köp respektive försäljning av bostäder. Bolaget kan med beaktande av affärsmässiga principer producera annat än hyresbostäder. Bolaget ska förvalta och underhålla sitt fastighetsinnehav så att god ekonomisk hushållning uppnås.

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

Bolaget ska aktivt verka för att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet så att det blir möjligt för 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 flyktingar i enlighet med kommunstyrelsens årliga beslut om mottagning. Bolaget ska vara uppmärksam på sin bostadssociala uppgift.

Tillväxtprogram

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

Miljöarbete

Bolaget ska i sin verksamhetsutövning följa viljeinriktningen i Östersunds kommuns miljöpolicy. Vid alla ny- och ombyggnader ska bolaget välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial och sträva efter ett hållbart boende. Kommunen ser positivt på att bolaget inför ett miljöledningssystem

enligt ISO 14001 eller EMAS som på sikt kan ligga till grund för en miljöcertifiering av bolaget.

Finanspolicy

Bolaget ska följa riktlinjerna i den gemensamma finanspolicyn för kommunen och de kommunägda företagen. När bolaget upptar lån ska säkerhet normalt lämnas med kommunal borgen.

Ekonomiska mål och riktlinjer

- Bolaget bör ha en soliditet om lägst 20 procent (soliditet här definierat som synligt eget kapital i procent av balansomslutning vid årets utgång)
- Bolaget bör ha en direktavkastning, dvs. driftnettot (nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader) dividerat med bedömt marknadsvärde på fastighetsbeståndet som inom en femårsperiod (2017) motsvarar 5,5 procent (+/- 0,5 %). Inom en tioårsperiod (2022) ska nivån motsvara 7,0 procent (+/- 1,0 %).
- Bolaget har rätt att utföra planerat underhåll med hänsyn till effektiv upphandling/genomförande vilket kan belasta enskilda år med högre belopp än normal nivå. Vid avstämning av om bolaget uppnått ägardirektivens avkastningskrav justeras driftnettot med ett belopp som motsvarar differensen mellan faktiskt utförd underhållsnivå jämfört med den normala underhållsnivå som bolaget behöver ha långsiktig kapacitet för (45 miljoner per år¹⁾). Avkastningskravet ska dock uppnås som ett medeltal under en femårsperiod.
- Bolaget ska redovisa till kommunstyrelsen när bolaget har behov att utföra underhållsåtgärder utöver normal underhållsnivå.
- Styrelsen har att verka för att en god intern kontroll präglar organisationen och bolagets löpande verksamhet. Styrelsen ska årligen värdera den interna kontrollen.

Strategi för utdelning ur bolaget

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

Informationskrav

Bolaget ska utan dröjsmål överlämna följande information till kommunen:

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

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

Övrig information. Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige har rätt att under löpande år kalla bolagets ledning för information om bolagets verksamhet och ekonomi. Bolaget har att informera kommunfullmäktige i principiellt viktiga frågor. Bolaget ska också följa den policy som kommunfullmäktige antagit den 29 juni 2006, § 115, för styrning av kommunägda bolag (i den framgår vad som avses med principiellt viktiga frågor).

Planering för extraordinär händelse

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

Bolaget har skyldighet att ingå i kommunens organisation för extraordinära händelser och att vidta de åtgärder som följer av ledningsplanen. Således ska bolagen upprätta planer för extraordinära händelser, revidera planerna årligen och se till att planerna bygger på riskanalyser inom respektive verksamhet.

Styrelse och arvoden

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

God sed

God sed innebär att styrelsen ska

- årligen utvärdera verkställande direktörens insatser, varvid endast styrelseledamöterna ska närvara

- fortlöpande följa upp och utvärdera bolagets verksamhet mot ägarnas ändamål med verksamheten och de mål och riktlinjer som fastställts
- se till att erforderliga riktlinjer fastställts för bolagets uppträdande i etiskt hänseende gentemot anställda, kunder, leverantörer och det omgivande samhället i övrigt.
- diskutera hur uttalanden till allmänhet och massmedia ska göras i bolagets namn
- årligen utvärdera sitt eget arbete, varvid utvärderingen ska minst omfatta om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina uppgifter, om dess arbetsformer fungerar och om den är organiserad på lämpligt sätt när det gäller eventuell arbetsfördelning. Om styrelsen kommer fram till att det finns

brister som behöver åtgärdas ska styrelsen åtgärda bristerna eller anmäla dem till bolagets aktieägare

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

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



Styrelse



Foto: Tina Stafren

Övre raden från vänster Tord Andnor (S) Ordf, Anna Gundersson (S), Karin Österberg (MP), Bert Nyman (S), Per-Åke Österholm (Arbetsstagarrepresentant)

Nedre raden från vänster Magnus Andersson (C), Sven Ringvall (M) Vice ordf, Viveca Jonsson (M)

STYRELSESUPPLEANTER

Gunnar Danielsson-Edfalk (S), Bendigt Eriksson (S), Kholod Mahmood (S), Maria Forslund (V), Inger Andershem (C), Ragna Unger (M), Rolf Östlund (M)

LEKMANNAREVISORER

Staffan Ekström (S)
Rune Larsson (KD)

Omr	Fastighet	Adress	Byggår	1	Antal rum och kök				Totalt	BOA yta kvm	Lok. ant	LOA yta kvm	Total yta kvm	Garage varm kall	P- platser	
Lit/Häggenasås																
211	Söre 5:22	Näsv 2, Östersundsv 25, Lit	1970	2	2	4			8	502,0	4	238,0	740,0		12	
212	Söre 2:134	Sörevägen 1-3, Lit	1966	4	4	4	4		16	1 059,2	9	139,9	1 199,1	6	13	
213	Söre 2:138	Östersundsv 34, Skolv 1 A-K, Lit	1983		7	5		1	13	859,4			859,4	6	4	
214	Söre 2:100	Sockenv 4 A-E, Sörev 5, Lit	1957	2	12				14	734,4	6	141,5	875,9			
221	Kogsta 1:58	Snickarv 12, Häggenasås	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	4	102,2	1 740,3	1	13	
312	Doktorn 5/ Förvaltaren 2	Bergsgatan 2-12, Risslergatan 1	1971		63	42	21		126	8 576,4	17	270,0	8 846,4	42	66	
313	Dalhem 3/ Befälhavaren 3, 7	S Strandvägen 1, Frösövägen 1	1980	5	29	31	3		68	4 692,3	1	78,1	4 770,4	31	41	
314	Trädgårdsmästaren 11	Fjällgatan 29	1986	3	6	2			11	620,0	2	92,0	712,0		9	
321	Lillberget 1/Trumslagaren 1	Skogsv 10-20, Mällbyv 37-43	1968	11	26	30	26		93	7 285,5	9	619,3	7 904,8		88	
323	Mjällsta 1	Frösövägen 98-102, Skogsv 13	1975		20	16			36	2 532,0	7	96,9	2 628,9	12	22	
331	Eldaren 2, 3	Fröjavägen 4-6	1952	11	16	6	3		36	2 117,6	2	91,0	2 208,6	4	7	
341	Slånbåret 1	Videvägen 2-48	1973		16	64	16		96	7 433,8			7 433,8	47	72	
342	Skifteslaget 1	Önevägen 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	5	54,0	10 552,2	58	80	
343	Skifteslaget 2	Önevägen 194-202	1981	34	33				67	3 431,0	1	617,0	4 048,0	18	13	
344	Häggbåret 1	Snorres väg 2-316	1980	27	31	76	19	1	154	11 455,2			11 455,2	66	72	
Östersund																
411	Häradsskrivaren 7	Prästg 2, 4, 6, Storg 1, 3, Fältjägargr 10-12, Brogr 11	1957	59	35	26	3	2	125	6 319,1	18	597,0	6 916,1	37	12	
412	Rådmannen 5	Prästgatan 3	1985		11	6	2		19	1 250,0	1	76,5	1 326,5		12	
413	Rådmannen 4	Brogränd 15	1978	18	2	8			28	1 304,4	5	68,5	1 372,9		8	
414	Kaptenen 4	Kyrkgatan 25	1978	23	6	3			32	1 295,7	3	145,0	1 440,7			
415	Kaptenen 2	Rådhusgatan 26	1995	14	7		3		24	1 307,3	1	39,0	1 346,3	12	2	
416	Borgmästarlotten 1	Fältjägargränd 22	1991	19	5	7		1	32	1 931,0	1	62,0	1 993,0		19	
417	Brandsprutan 2	Litsv 24-26, Biblioteksg 27, Läroverksg 8	1920/-93	34	19	2			55	3 103,1	4	118,0	3 221,1		22	
421	Bönboken 3	Artillerigatan 2, Rådhusgatan 29	1969/-93	9	9	3	3		24	1 464,2	3	1 124,0	2 588,2	22	13	
426	Verkstaden 5	Prästgtan 61 A-D, Brunnsgränd 9	1987	12	3	4	1		20	1 500,7	1	83,3	1 584,0		6	
427	Solberg/Slakteriet 7, 8	Prästgatan 56-60, Storgatan 55-59, Tullgatan 8	1983	45	85	15			145	7 881,1	13	1 637,1	9 518,2	72	2	
431	Hjorten 3	Samuel Perm.g 26-30, Genv 60-62, Biblioteksg 31-37	1948	30	95	46	21		192	12 331,5	34	2 429,7	14 761,2	73	81	
432	Björkbacka 8	Sollidenv 17-23, Grindstugv 26-32, Jaktstigen 16-26	1961	30	21	39			90	4 961,0	1	9,5	4 970,5		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	4	720,0	11 703,3	67	70	
441	Pionen 13	Övre Hantverksg 23-25, Stuguv 20	1974/-93	15	30	5		1	51	2 822,0			2 822,0	9	24	
443	Majsen 11	Ringvägen 26-30	1985	6	11		6	6	29	2 045,5			2 045,5	1	18	
444	Vallmon 1	Ängegatan 10	1985	2	1	2		2	7	486,6			486,6		6	
445	Harren 2, 3	Brunflovägen 22, 24-26 A-B	1921/-89	17	8	2	2		29	1 585,9	2	18,0	1 603,9		23	
447	Elritsan 4, 5, 6	Rådhusgatan 85-91	1942	28	16				44	1 930,2	2	112,0	2 042,2		22	
451	Valhall 2	Krondikesv 66-70, Fagerbacken 24-26, Odensalag 45-49	1965/-10	32	82	80	33		227	16 300,1	11	89,8	16 389,9	96	152	
452	Frigg 10	Skolgatan 76, Repslagarstigen 23	1990	6	16	6			28	1 681,6			1 681,6		26	
461	Väghyveln	Stabsgränd, Divisionsgränd, Batterigränd, Trossgränd	1971	91	172	101	92		456	32 246,5	10	206,9	32 453,4	128	210	
471	Tröskan 11	Odenskogsv 102-106, 112-114, Slättev 5-23	1968/-93	25	49	46	24		144	10 192,6	24	626,2	10 818,8	67	67	
473	Medeltiden 1	Järnåldersvägen 1-15	1971			32			32	2 640,0			2 640,0	32		
474	Mangården 1	Hemvägen 27-57	1973	36	41	8	20		105	5 282,9			5 282,9	37	45	
Torvalla																
511	Tunnbrödet 113-115	Damågr 1-8, Arågr 1-11, 2-14, Gräftågr 1-12, Tvårågr 1	1982	21	34	40	30		125	8 553,9	2	23,9	8 577,8	47	143	
517	Bakelsen 1/ Lussekatten 1	Blåhammarvägen 2-160	1982		26	40	14		80	6 017,6			6 017,6	51	28	
518	Rosmarinen 1	Falkfångarvägen 1-31	2010	8	21	25	6		60	3 658,2	20	72,0	3 730,2	47	35	
521	Bakplåten 1-2	Timmervägen 1-77	1986	2	116	90	39		247	17 373,5	4	760,0	18 133,5	115	99	
522	Ryamattan 1	Stöttingv 2-26, Skogsbruksv 1-17	1989		53	61	54	6	174	14 914,9	2	147,0	15 061,9	95	87	
523	Trasmattan 1	Skogsbruksvägen 19-75	1989					28	28	3 029,6			3 029,6	28		
524	Flossamattan 1	Skogsbruksvägen 85-93, 97-123, 127	1990	1	44	33	30	16	124	9 940,6			9 940,6	89	44	
526	Symaskinen 1	Skogsvaktarv 2-28, Jägmästarv 1-23	1987		36	32	24	4	96	7 059,6	1	359,0	7 418,6	51	51	
528	Tallkronan/Degskrapan 2	Stubbvägen 1-5	1991	3	17	2	2		24	1 533,0			1 533,0	6	9	
531	Ardennern 2	Havrevägen 2-8, 12-28, Vetevägen 7-17, 25-29, 31-75	1991		64	48	48	23	183	15 081,6	1	78,0	15 159,6	141	44	
533	Slätterängen 2	Nekvägen 94-98, Skylvägen 1-3	1991	23	29	11	8		71	4 219,1	1	72,0	4 291,1	32	37	
Brunflo/Fåker/Tandsbyn																
611	Brunflo - Viken 1:61	Centrumv 17, Brunflo	1963	6	9	3	4		22	1 325,9	4	404,0	1 729,9		24	
612	Brunflo - Viken 1:73, 75	Postv 5-7, Brunflo	1963	12	12	12	1		37	2 013,8	5	96,9	2 110,7	2	20	
613	Brunflo - Viken 2:205, 208	Kvartermästarvägen 7-111, Löjtnantv 2-186, Brunflo	1979	41	38	55	48		182	13 899,7	2	90,1	13 989,8		135	
621	Näs - Ålsta 3:30, 31	Grönviksvägen 1-7, Fåker	1963	8	4	7	2		21	1 130,0	1	19,4	1 149,4	4	10	
631	Tand 7:6	Nygårdsvägen 1-5, Tandsbyn	1977		5	10	2		17	1 287,0	1	193,8	1 480,8		20	
632	Tand 2:61, 110	Mogårdsvägen 3, Tandsbyn	1957	2	17	1	2		22	1 282,0	5	212,0	1 494,0		18	
Summa bostäder				833	1 628	1 289	672	102	4 524	309 185,9	255	13 256,5	322 442,4	195	1 487	2 211
Studentbostäder																
332	Fornborgen 1	Fornborgsvägen 1-15	1991	158	20	12		1	191	7 068,8			7 068,8	11	58	
423	Logen 7	Rådhusg 54	1988	45					45	1 329,5	1	65,0	1 394,5		14	
424	ABC Boken 3/ Motboken 2	Rådhusg 35, S Gröng 32, 34, 36, Tullgatan 23	1984	126	44				170	6 099,6			6 099,6	58	11	
425	Verkstaden 3 Kyrkgatan 78		1972	61		1			62	1 396,0	3	85,0	1 481,0	27		
428	Monopolet 1 Prästgatan 63		1967	78		1			79	1 955,5			1 955,5	30	14	
434	Artilleristen 1	Campusvägen 13-15	2009	40					40	1 000,0			1 000,0			
Summa studentbostäder				508	64	14		1	587	18 849,4	4	150,0	18 999,4	115	11	97
TOTALT FÖRETAGET				1 341	1 692	1 303	672	103	5 111	328 035,3	259	13 406,5	341 441,8	310	1 498	2 308



Frösön

Hornsberg

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

Lövsta

- 321 Lillberget 1/Trumslagaren 1
- 323 Mjällsta 1

Frösödal

- 331 Eldaren 2, 3
- 332 Fornborgen 1

Valla

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

Östersund

Centrum

- 411 Häradsskrivaren 7
- 412 Rådmannen 5
- 413 Rådmannen 4
- 414 Kaptenen 4
- 415 Kaptenen 2
- 416 Borgmästarlotten 1
- 417 Brandsprutan 2
- 421 Bönboken 3
- 423 Logen 7

- 424 ABC-Boken 3/Motboken 2
- 425 Verkstaden 3
- 426 Verkstaden 5
- 427 Solberg (Slakteriet 7, 8)
- 428 Monopolet 1

Karlsund/Solliden

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

**Odenslund**

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

Marielund

- 451 Valhall 2
- 452 Frigg 10

Kölfältet

- 461 Våghyveln

Odensala

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

Torvalla**Fjällmon**

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

Skogsmon

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

Ängsmon

- 531 Ardenneren 2
- 533 Slätterängen 2

Hägggenås



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 | Rådhusgatan 29 | 831 35 Östersund | Org nr. 556528-1648
Telefon 063 14 04 00 | Fax 063 14 04 10 | info@ostersundshem.se | www.ostersundshem.se