

Årsredovisning 2014
Östersundshem AB



östersundshem

3	Nybyggaranda och framtidstro
4	Hållbarhetsarbete
6	Bostäder för alla – utbud, valfrihet och mångfald
8	Storsatsning på underhåll och nyproduktion
10	Förvaltningsberättelse
13	Resultaträkning
14	Balansräkning
16	Kassaflödesanalys
18	Tilläggsupplysningar
29	Revisionsberättelse
30	Fem år i sammandrag
32	Ågardirektiv
34	Styrelse
35	Fastighetsförteckning
36	Kartor – områden och fastigheter



Nybyggaranda och framtidstro

Att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden – det är en av de viktigaste punkterna i vårt ägardirektiv – och 2014 har varit ett år som präglats av denna inriktning. Punkthuset Fagerskrapan färdigställdes i slutet av året, och försäljningen av tomter på Jägarvallen har varit framgångsrik. Byggandet av ett trygghetsboende på Lugnet-Jälgården påbörjades, och Östersundshem projekterade även för ett flertal andra stora satsningar. Detta har inneburit ett år av nybyggaranda och snabb utveckling inom organisationen.

För att möta de krav som en ny inriktning innebär, genomfördes en stor omorganisation under året. Under 2014 har vi därför dimensionerat oss för en produktionsutveckling, med syfte att uppfylla Östersunds kommuns direktiv om 330 nya bostäder per år i staden med omgivningar. Vi planerar att tillhandahålla ungefär hälften – det vill säga 150-180 nya bostäder varje år. För Östersundshems del innebär det ca 1650 nya hem under en tioårsperiod. Det är en uppgift som förpliktar och sporrar, och jag kan med glädje konstatera att våra medarbetare ser positivt på utvecklingen av verksamheten.

Underhåll och miljö

Ett annat viktigt krav från vår ägare är att förvalta och underhålla fastighetsinnehavet så att god ekonomisk hushållning uppnås. Det stämmer väl överens med vår devis, som säger att vi ska erbjuda våra hyresgäster hem att längta till. Under året har vi satsat ca 110 miljoner kr på underhåll och renovering. Målning, fönster- och balkongbyten, ny belysning och badrumsrenoveringar är några av de insatser som genomförts under året. Många åtgärder ger inte bara yttre förbättringar för hyresgästen, de ger också goda effekter på vår miljö. Till exempel byter vi efter hand ut armaturer i gemensamhetsutrymmen, mot mer miljövänliga LED-produkter. Vi har även installerat ljuskvaster så att belysningen kan dimensioneras utifrån användandet.

Det är också med tillförsikt vi kan konstatera att satsningen på energispar har slagit väl ut. Östersundshem har sparat totalt 8 % på värme och fastighetsel, sedan 2010. Vårt långsiktiga mål är att spara 10 % till 2017. Miljöaspekten har även präglat Fagerskrapan, som tilldelades en silvermedalj i

miljöbyggnad av Swedish Green Building Council. SGBC har bedömt husets energi, innemiljö och material. När det gäller energiförbrukning i vår påbörjade nyproduktion, kommer vi att hålla minst samma standard som i Fagerskrapan. Att kunna bygga hållbart är också ett krav för att en entreprenör ska komma ifråga i upphandlingar. Vi undersöker också möjligheterna att delvis utnyttja solenergi för elförsörjning, både för vår kommande fordonspark samt för nyproducerade fastigheter. På så sätt försäkras vi oss om att vi nu, och i framtiden, följer viljeinriktningen i kommunens miljöpolicy.

Förvärv och investeringar

Den enskilt största investeringen under fjolåret utgjordes av förvärvet av Fältjägarvägen 8 AB. Ett markområde som till största delen finns inom centrala Östersund. Totalt förvärvades 67 140 m² planlagd och uppskattad byggrätt ovan mark (BTA) i köpet. Utöver detta förvärvades även tomter med byggnader, en påbörjad exploatering (Jägarvallen) samt ett skogsområde norr om Östersund Arena, på ca 44 ha. Köpeskillingen sattes till 127 miljoner kr, och den externa värdering som gjordes i samband med bokslutet gav vid handen ett värde på 141,5 miljoner kr.

Östersundshem har även gjort satsningar när det gäller humankapital, då flera nya funktioner har tillsatts inom bolaget. Förutom att möta de ökade kraven i samband med expansionen, så innebär förstärkningen även ett möjliggörande av utveckling inom HR, liksom möjligheter till en förbättring av kundmottagande och service ute i våra bostadsområden.

Jag ser fram emot att vi nu kan förverkliga en stor del av de krav på nybyggnation som kommunen har. Flera av de nya områden som vi planerar har under året planlagts och projekterats, och arbetet fortsätter under 2015. Det gångna året betyder att vi på allvar kan ta sikte mot vårt uppdrag – att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden i Östersund. Det gagnar både våra nuvarande hyresgäster, och alla som vi välkomnar i framtiden!



Daniel Kindberg
Vd Östersundshem

Hållbarhetsarbete

Under året har ledning och styrelse tagit flera initiativ till nya åtgärder för att spara energi och implementera ny miljöteknik. Ett av dem är andelsköpet av solceller i en lokal förening. Ett annat är planerna på en eldriven fordons-park, där bilarna laddas av egenproducerad sol. Dessutom har nyproduktionen Fagerskrapan belönats med en silvermedalj av Swedish Green Building Council. Alltihop innebär stora steg mot en mer hållbar verksamhet, och en mer hållbar framtid.

I våra ägardirektiv skriver Östersunds kom-mun att vi ska följa intentionerna i kommu-nens miljöpolicy. I miljöledningssystemet har kommunen bland annat prioriterat minskade utsläpp av växthusgaser, förnyel-sebara bränslen till transporter och minskad energianvändning. För att nå upp till dessa högt ställda intentioner har styrelsen anta-git tre specifika miljömål som berör dessa aspekter:

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

Energieffektiviseringar

En stor del av både underhålls- och nypro-duktionssidan präglas av dagligt energifokus.

Ventilationssystem trimmas, justeras, och byts ut. Innemiljön står i fokus med bland annat flera åtgärder för att minska radon i fastighetsbeståndet. Andra exempel är att vi löpande byter ut gamla armaturer mot LED-belysning, installerar ljusvakter i garage och trappuppgångar samt ser över gamla tvättmaskiner som förbrukar stora mängder el och vatten.

Hittills har vi uppnått 8 % effektivisering sedan 2010, vilket innebär att vi har ett bättre resultat än vårt energisparmål. Besparingen fördelas på 6 % minskning av uppvärmning och 19 % minskning av fast-ighetsel.

Vi har idag en genomsnittlig energipre-standa i vårt byggnadsbestånd på 150 kWh/m² per år.

En annan väsentlig aspekt av energieffek-tiviseringen är uteblivna kostnadsökningar. Elkostnaderna har sänkts med två miljoner kr mellan 2010 och 2014. Men eftersom energipriserna samtidigt har stigit så är

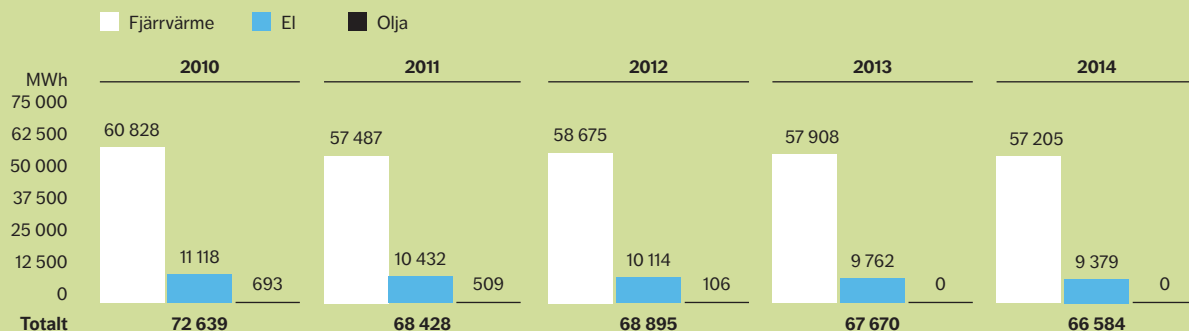
detta inte hela besparingen. Faktum är att energieffektiviseringen lett till en besparing på cirka 7 miljoner kr, jämfört med om vi med dagens priser hade haft lika hög för-brukning av el, fjärrvärme och olja som vi hade år 2010.

Ett viktigt led i energibesparingarna är god kunskap ute i organisationen. Bovärdar och tekniker har under 2014 slutfört en energi-utbildning för att bredda kompetensen inom energi och driftoptimering. Detta är en del i ett långsiktigt arbete där vi vill för-bättra kunskapen och förståelsen för energi-optimering, och inneklimatets betydelse för våra hyresgäster. Sammantaget ger många små åtgärder stora besparingar.

Förnyelsebara bränslen

Östersunds kommun har som mål att bli fossilbränslefria till år 2030. På Öst-ersundshem har vi valt att sätta en högre ambition när det gäller växlingen mot för-nyelsebara drivmedel. Idag är fordonsdrift

KÖPT ENERGI (KLIMATKORRIGERAD) Östersundshem AB



Mängd köpt energi av olika energislag, korrigerad för utetemperatur

det enda som återstår i vår avveckling av fossila bränslen, därför är vårt mål att bli fossilbränsle fria senast 2020. Som ett led i detta har ledningen under hösten 2014 beslutat att byta ut befintlig fordonspark mot eldrivna fordon. Det finns även ett förslag att fordonen kan laddas med egenproducerad el från solceller. Den el vi köper idag är redan 100 % förnyelsebar, och vi använder ingen olja till uppvärmning.

Vi har under året köpt andelar i den ekonomiska föreningen Zolcell 1:1, en lokal solcellsproducent som på Teknikland i Optand uppfört sin första anläggning. Vår ambition med engagemanget är dels att bidra till en grön omställning, dels att lära oss mer om solceller – med målet att bygga egna solcellsanläggningar. En målsättning är att vi inte ska behöva öka mängden köpt el för den nyproduktion vi har framför oss, utan att ökningen ska kunna tillgodoses med egenproducerad sol i framtiden.

Hållbart byggande och CSR

Kommunen prioriterar samhällsbyggande och fysisk planering som en betydande miljöaspekt, och här är hållbarhetstanken central. Östersundshem har ett hållbarhetsprogram för all nyproduktion. Här sätter vi fokus på de viktiga perspektiven ekologisk,

ekonomisk och social hållbarhet och beskriver hur vi ska ta hänsyn till detta i våra nybyggnadsprojekt. Ett bevis för att dessa strävanden har lyckats är byggandet av Fagerskrapan, och dess silvermedalj i miljöbyggnad. Sweden Green Building Council har bedömt husets energi, inomhusmiljö och material. Fagerskrapan fick guldmedalj på

”Östersundshem ska sträva efter ett hållbart boende, och vid alla ny- och ombyggnader ska bolaget välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial.”

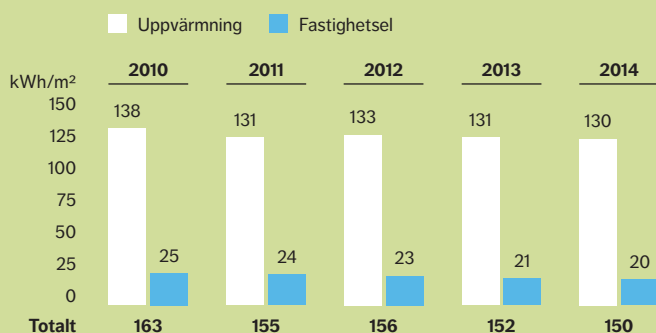
Ur ägardirektiven

området energianvändning, och silver på inomhusmiljö och material, vilket gav en silvermedalj i slutbetyg. När det gäller nyproduktion avgörs framtida anbud inte bara av pris, utan också av energianvändning.

Under året har ansvaret för miljöfrågorna

tydliggjorts då energi och miljö blir en egen sektion i staben, med ansvar för att stötta övriga organisationen på området. Utöver detta har styrelsen tagit ett viktigt inriktningsbeslut om implementering av CSR i verksamheten. CSR, Corporate social responsibility, innebär inte bara ett ansvar gentemot ägare, anställda, kunder och myndigheter, utan även ett ansvar och engagemang i samhället och världen utanför företaget. Detta gör vi bland annat genom ett omfattande sponsringsprogram. Under året har vi utökat portföljen med grenar som, förutom idrott, också berör sociala- och kulturella intressen. Under året har vi bland annat inlett samarbete med Kvinnojouren och ett lokalt biståndsföretag. I avtalen kräver vi inte bara synlighet, för oss är den viktigaste aspekten ett socialt ansvar i den sponsrade verksamheten, och att våra hyresgäster får tillgång till subventionerade aktiviteter. Aktiviteter för barn och ungdomar spelar en särskilt viktig roll – här erbjuder vi bland annat Prova på-dagen, höstlovsbasket och en bred flora av rabatter på olika kultur- och idrottsaktiviteter. Under året har våra boende också haft tillgång till fina erbjudanden på såväl Arnljot-spelen som Jamtli.

ENERGIPRESTANDA (KLIMATKORRIGERAD) Östersundshem AB



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

VATTENFÖRBRUKNING Östersundshem AB



Förbrukning av vatten per lägenhet

Bostäder för alla – utbud, valfrihet och mångfald

Som Östersunds största fastighetsförvaltare är vår ambition att erbjuda bra boendeanternativ för alla. Det kan gälla allt från seniorboende till studentlägenheter. Under året har många stora steg tagits för att göra verklighet av den visionen.

Under 2014 har ledning och styrelse tagit fasta på en av ägardirektivens viktigaste punkter. Nämligen den att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden. Det innebär att vi under 2014 har färdigställt Fagerskrapan, Jämtlands första höghus, 16 våningar högt och med 56 nya lägenheter. Vi har även satt spaden i marken för att bygga Jämtlands första Trygghetsboende, vilket är en bostadsform för de som fyllt 70 år. Boendet består av 34 lägenheter och uppförs på Stadsdel norr, där vi också har förberett för byggande av ett studentboende med 28 lägenheter. Året har även bjudit på planläggande av sammanlagt 1200 nya bostäder i centrala staden. Detta innebär också att vi möter ägardirektiven när det gäller att vara aktiva i frågan om fler seniorbostäder, liksom kravet på fler studentbostäder. Och efterfrågan är tydlig. Under årets sista månad distribuerade vi en tidningsbilaga där vi berättade om framtidens nyproduktion. Här fick intresserade möjlighet att anmäla sig till ett nyhetsbrev för de nya bostadsområdena, och vi såg snabbt ett stort intresse baserat på antalet anmälningar.

Östersundshem har idag ca 5100 lägenheter i olika storlekar och prisklasser. Vid årsskiftet stod cirka 20 000 personer i bostadskö. Viktigt att komma ihåg är att många ställer sig i kö för att ha ett bra utgångsläge om de i framtiden skulle behöva en ny bostad. Alla som är intresserade av en nyproducerad bostad hos oss har möjlighet att ställa sig i bostadskön.

I fastighetsbeståndet finns också cirka 420 kommersiella lokaler för uthyrning. Under året har extra resurser satts in för att öka antalet uthyrningar. Inför 2015 finns det långt gångna planer på att ytterligare för-

bättra uthyrningsstatistiken, bland annat genom en mer aktiv visning och marknadsföring.

För att öka valfriheten har 2013 års satsning på standardhöjande åtgärder fortsatt under 2014, med stor efterfrågan. Närmare 820 hyresgäster har utnyttjat möjligheten att uppgradera sin bostad, till exempel genom att välja nya köksluckor, diskmaskin eller en hållspis.

”Under 2014 har ledning och styrelse tagit fasta på en av ägardirektivens viktigaste punkter. Nämligen den att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden.”

Bonusboende

Vårt koncept för seniorboende kallas för Bonusboende. Oavsett var i livet du befinner dig vill vi att du ska känna hemlängtan. Våra bonusboenden erbjuder även den extra bekvämlighet och trygghet som man kanske vill ha när barnen flyttat hemifrån, och längtan efter ett friare och enklare liv växer sig större. Bonusboende är till för personer över 60 år, utan hemmavarande barn. Tillgänglighet, trygghet, gemenskap och service präglar våra bonusboende. I dagsläget finns denna boendeform i sju olika fastighetsområden. Konceptet har under året fortsatt att utvecklas, eftersom vi ser att behovet av bostäder för äldre ökar kontinuerligt.

Trygghetsbostäder

Som en följd av ägardirektivet satsar vi på att öka utbudet av seniorbostäder. I ett av stadens mest populära och centrala områden, Stadsdel Norr, på bekvämt gångavstånd till det mesta i Östersund, har vi under slutet av 2014 tagit första spadtaget för bygget av ett Trygghetsboende. Detta anpassas för boende över 70 år som vill ha mer service än ett eget hem kan ge, men som är för pigga för att bo i ett äldreboende. Byggnaden ligger i kvarteret Lugnet/Jägargården. Två punkthus kommer att uppföras, varje hus rymmer 17 välplanerade lägenheter med öppna planlösningar och utsikt över staden och Frösön. Planerad inflyttning är sommaren 2016. Bostäderna kommer troligtvis att erbjudas som hyresrätt.

Speciella bostäder

Östersundshem har uppdraget att lösa kommunens bostadsgaranti för Mittuniversitetets studenter i Östersund. Vi har även samordningsansvar för studentrum och lägenheter, både i våra egna fastigheter och hos privata hyresvärdar. Förmedlingen av dessa finns på vår hemsida, under fliken Studenttorget.

Antalet studentenheter som Östersundshem hanterar uppgår idag till 608 st. Bostadsgarantin har under året genomgått en förändring eftersom ansökningstiden för studenter har utökats i samband med terminsstart. En ytterligare förändring är att studerande på yrkeshögskoleutbildningar i Östersunds kommun även ska innefattas av bostadsgarantin. I samband med studenttagningen i september inhyrdes Camp Södergrens lägenheter på ÖSK, på grund av ett högt ansökningstryck.

Under slutet av året fastslogs även planerna på ett nytt studentboende i kvarteret Lugnet/Jägargården, med 28 nya lägenheter.

Bosamarbete med socialnämnden

Östersundshem och Östersunds kommun, via socialnämnden, har idag ett upparbetat samarbetsavtal. Syftet med samarbetsavtalet är att hyresgäster så långt det är möjligt erhåller egna förstahandskontrakt och att i möjligaste mån undvika att hyresgäster förlorar sin bostad. Östersundshem ska erbjuda socialnämnden bostadslägenheter för uthyrning till personer som av skilda skäl är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden. De antal lägenheter som förmedlas via boendestödsavtal skall på årsbasis uppgå till 30 st. Samarbetet innebär också att hyresgästen erbjuds råd och stöd i sitt boende av både socialtjänsten och oss som hyresvärd.

Integration

Under 2014 har Östersunds kommun ambitionen att ta emot 150-250 personer med flyktingstatus, inklusive ensamkommande flyktingbarn och ungdomar. Detta

är en stor utmaning, eftersom efterfrågan på bostäder redan i dag är hög i Östersund. Flyktingarnas behov av lägenheter för bostättning via kommunplacering är dessutom överhängande, vilket kräver snabba och effektiva lösningar. För Östersundshem har detta inneburit att vi utifrån ägardirektivet upplåter 10 % av våra månatliga lägenhetsuppsägningar till Östersunds kommuns integrationsservice. Antal lägenheter som erbjudits under år 2014 uppgår till 60 st. För att kunna välkomna våra nya hyresgäster på bästa sätt har en boendehandläggare i integrationsfrågor dedikerats för uppgiften. Dessutom har två tolkar anställts med språkkunskap i arabiska och tigrinja. Samarbetet med Östersunds kommuns integrationsservice har under året utvecklats vad gäller samarbetsformer, både genom interna och externa mötesträffar. Vi har också anordnat fler introduktioner för nyanlända ute i bostadsområdena under 2014.

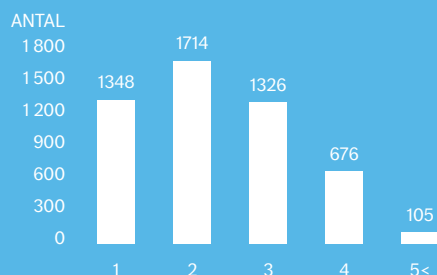
Djur och rökfria lägenheter

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

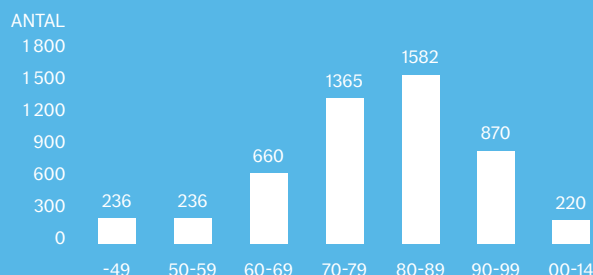
För ett tryggare Östersundshem

Vi tycker att det är viktigt att våra hyresgäster ska kunna bo kvar hos oss och inte riskera avhysning till exempel på grund av hyresskulder 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 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.

LÄGENHETSSTATISTIK Östersundshem AB



Antal lägenheter fördelade på storlek; rum och kök



Antal lägenheter fördelade på byggnadsår

Storsatsning på underhåll och nyproduktion

Under 2014 har vi satsat kraftfullt på både ökat underhåll och nyproduktion. Vi har under året utfört underhåll för 110 miljoner kr, bland annat avseende energieffektivisering och större fastighetsunderhåll. I oktober färdigställdes dessutom Fagerskrapan, och innan årskiftet var merparten av de 56 miljöklassade lägenheterna uthyrda. Förutom dessa satsningar förvärvades Fältjägaren 8 AB – ett bolag med stora marktillgångar i centrala Östersund.

Långsiktigt underhåll – för hyresgäster och miljö

2014 har varit ett expansivt år, med flertalet spännande byggprojekt på ritbordet. Det har också varit ett år då vi arbetat extra intensivt med underhåll, allt för att förbättra och upprätthålla våra fastigheters standard. En stor del av underhållet har handlat om badrumsrenoveringar, installation av energieffektiva värmepumpar och belysning samt fönsterbyten och målning. Det är ett långsiktigt ansvarstagande, inte bara för vårt fastighetsbestånd utan även för miljön. Många projekt innebär stora förbättringar för våra hyresgäster, och dessutom bidrar de till att vi kan minska vårt felavhjälpande underhåll, som fortfarande ligger på en hög nivå, men ändå blivit något lägre än ifjol.

Nyproduktion gynnar staden

Kommunens tillväxtnål ger oss vid handen att vi ska producera mellan 150 och 180 nya bostäder per år. Upplåtelseformen kan vara både hyresrätter, bostads- och äganderätter. Under året har vi tagit ett stort kliv inför förverkligandet av det målet, i och med köpet av Fältjägaren 8 AB. Här har vi förvärvat 67 140 m² planlagd byggrätt ovan mark (BTA), tomter med byggnader (26 762 m²), en påbörjad exploatering (Jägarvallen) samt ett skogsområde norr om Östersund Arena, på 44 ha. Projektet med försäljning av tomter på Jägarvallen omfattar 63 tomter avsedda för kedje-, par- och radhus. Vid årets slut hade över hälften av dessa försålts.

På Remonthagen är en ny detaljplan fastställd, och här planeras ett unikt område om 250 bostäder, med både punkthus, läghus och småhus. Läget är naturskönt, med utsikt mot fjäll och sjö, i direkt närhet till högklassiga skidspår. Detta gäller för de flesta nya områden som planeras, bland annat Tallåsen där förstudier avseende ett antal punkthus har påbörjats, liksom Slakteriområdet där detaljplan påbörjats och förväntas vinna laga kraft 2016.

Sedan tidigare har mark i Valla inköpts från Jämtkraft, för att på sikt möjliggöra uppförande av ett punkthus.

Särskild satsning för studenter och seniorer

Förutom nya bostadsområden påbörjades även projekteringen av ett Trygghetsboende för personer över 70 år, på Stadsdel Norr. Byggnadslov har beviljats för 34 lägenheter, och det första spadtaget togs i december. Här kan de boende ta del av gemenskap och viss service, och man har även möjlighet till rekreation genom trädgårdsodling och boulebana på innergården. Projektering har påbörjats och byggnationen ska stå klar för inflytt sommaren 2016. På granntomten planeras också ett studentboende med plats för 28 enrumslägenheter med badrum och litet kök. Rivningslov har sökts för en gammal befintlig byggnad som står på platsen, och byggnadslov har sökts. Projektering för studentboende har påbörjats och vi beräknar att starta byggnationerna i maj 2015.

Vi tar ansvar för ungdomars framtid

En viktig del i vårt övergripande sociala ansvar är att hjälpa ungdomar in på arbetsmarknaden. Det gör vi på olika sätt genom bra samarbeten med både kommunen, entreprenörer och Jämtlands Gymnasium.

Sedan flera år tillbaka erbjuder vi sommarjobb till ett antal ungdomar som bor i våra bostadsområden. Under sommaren 2014 fick 14 ungdomar, 7 tjejer och 7 killar, chans till en inblick i hur arbetet i ett stort bostadsföretag fungerar. De fick också delta praktiskt i enklare underhållsarbete, som till exempel målning, oljning av ytterdörrar och gårdsskötsel.

I avtalet med Skanska, som arbetat med byggnationen av Fagerskrapan, har vi en överenskommelse där de och deras underentreprenörer ska ta emot lärlingar och praktikanter inom alla fack; arbetsledning, bygg, vs/ventilation och el. Detta har fallit mycket väl ut och vi kommer att skriva in liknande klausuler i framtida nybyggnationsavtal.

Vårt samarbete med Jämtlands Gymnasium fortsätter under 2015. Vi tar varje vår och höst in elever från energilinjens årskurs ett och tre som genom praktik får möjlighet att omsätta sina kunskaper då de får följa våra tekniker i deras dagliga arbete. Praktiken, tillsammans med övriga ungdomsinsatser, är viktiga investeringar – dels för oss som företag, dels för kommunens framtid.

ETT AXPLOCK AV ÅRETS RENOVERINGSPROJEKT

Kv Tröskan 11	Renovering av garage
Kv Häggbäret 1	Badrumsrenovering
Kv Bönboken 3	Badrumsrenovering
Kv Hjorten 3	Fönsterbyten
Kv Lillberget 1	Byte av gaveltrappor
Kv Bakplåten 1-2	Målning trapphus

Kv Näs-Ålsta 3:30, 31	
Kv Brunflo-Viken 1:61	
Kv Tröskan 11	
Kv Skifteslaget 2	
Kv Lillberget 1	
Kv Solliden 3/Lövberga 1	

Målning av fasad
Asfaltering
Renovering entrébroar
Nya värmepumpar
Byte av radiatorventiler
Energieffektivisering

Omfattande investeringar har skett under året för att uppnå vårt mål om energieffektivisering. Huvudsakligen via byten av armaturer.



På bilden syns arbetet med den nu färdigställda Fagerskrapan.
16 våningar hög, totalt 56 st lägenheter.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB, med organisationsnummer 556528-1648, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014.



Ägare och koncernförhållanden

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

Östersundshem AB är från och med 2014 moderbolag i en koncern som omfattar de helägda dotterbolagen **Östersundshem Holding AB**, organisationsnummer 556966-2844, samt **Östersundshem Exploatering AB**, organisationsnummer 556094-4810.

Av årets totala intäkter och kostnader, avser 8 % av intäkterna och 19 % av kostnaderna koncernen Östersunds kommun.

Verksamheten

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

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

Bostäder	5 169	(5 111)
Lokaler	423	(259)
Garage	1 809	(1 808)
P-platser och carport	2 370	(2 308)

Styrelse. Östersundshem AB har en styrelse vars politiska sammansättning speglar Östersunds kommunfullmäktige. Styrelsen består av nio ledamöter. Sju av dessa och sju suppleanter är utsedda av kommun-

fullmäktige för perioden från ordinarie bolagsstämma 2011 till och med ordinarie bolagsstämma 2015. Från och med bolagsstämman 2014 ingår ytterligare en arbetstagarrepresentant som styrelseledamot, därmed är det numera två st. arbetstagarrepresentanter i styrelsen. Styrelse i koncernens dotterbolag, Östersundshem Holding AB samt Östersundshem Exploatering AB, utgörs av Östersundshem AB:s presidium.

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

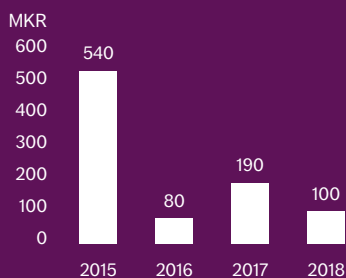
Intresseorganisation. Östersundshem AB är ansluten till Fastigo arbetsgivarorganisation, SABO (Sveriges Allmännyttas Bostadsföretag) och inköpsorganisationen HBV.

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

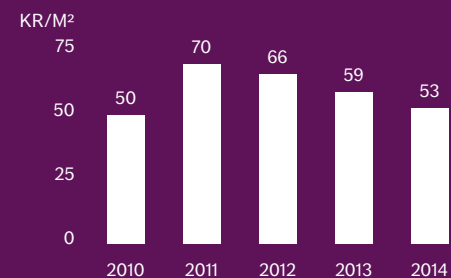
HYRESHÖJNING Östersundshem AB

	VANLIGA BOSTÄDER %	STUDENT- BOSTÄDER %
2015	0,90	0,90
2014	1,50	-
2013	2,20	1,90
2012	2,19	2,10
2011	2,39	1,75

LÅN OCH RÄNTEKOSTNAD Östersundshem AB



Låneförfallostruktur



Räntekostnad kr/m² yta (BOA+LOA)

Personal. Koncernen har vid årets slut 48 st fast anställda varav 34 män och 14 kvinnor. Alla koncernens anställda finns i moderbolaget.

Resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 15 188 kkr. För Östersundshem AB uppgår resultatet efter finansiella poster till 18 567 kkr, vilket ligger under beräknad prognos för 2014. En bidragande orsak till att vi inte uppnår det prognoserade resultatet är införandet av komponentavskrivning enligt K3. Det har inneburit att avskrivningskostnaden för vårt fastighetsbestånd ökat med 50 %.

Hyror

2014 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna för vanliga bostäder höjts i två steg. 1 januari 2014 höjdes hyran med 1 % och en andra höjning gjordes 1 juli med 0,5 %. I överenskommelsen med Hyresgästföreningen ingick också att lägenhetsfondernas hyresrabatt ska avvecklas successivt under en 2,5-årsperiod med start 2014-01-01.

Ingen hyresförhandling för studentbostäder genomfördes under 2014.

2015 års hyresförhandlingar för bostadslägenheter samt studentlägenheter landar på 0,9 %. Höjningen träder i kraft den 1 januari 2015.

Likviditet och finansiering

Kassaflöde och likviditet. Kassaflödet används i huvudsak till underhåll och finansiering av ombyggnadsverksamhet men även

till nyproduktion. Östersundshem AB:s lånestock har under 2014 ökat med 150 000 kkr och är nu på 910 000 kkr. Bolagets likvida medel uppgår per 2014-12-31 till 109 kkr. Östersunds kommun har en koncerngemensam checkkredit, där vi disponerar 70 000 kkr. Likviditetsflödet går i allt väsentligt via kommunens koncerngemensamma kontosystem i syfte att ge koncernen möjlighet att kvitta in- och utbetalningar samt överskott mot underskott hos de olika koncernbolagen och kommunen. Ambitionen är att ha en låg andel likvida medel och istället utnyttja den likviditetsreserv som koncernkontoupplägget ger.

Finansiering. Östersundshem AB har under ett antal år aktivt arbetat med låneportföljen för att uppnå en god blandning av korta och långa räntebindingstider 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. Vid 2014-12-31 uppgår antalet lån till 11 stycken. 100 miljoner kr har upplånats via kommunkoncernens certifikat- samt obligationsprogram. Resterrande upplåning har skett genom bank och kreditinstitut.

Östersunds kommun har 2014 medgivit en limit på borgen med 868 180 kkr. Limiten minskar årligen med 14 460 kkr. På bokslutsdagen utnyttjas 810 000 kkr i kommunal borgen av Östersundshem AB. Nyupplåning kommer att bli aktuellt för att

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

Bruttoräntekostnaden 2014 för Östersundshem AB är 18 350 kkr och den genomsnittliga räntesatsen är vid årets utgång 1,85 %. En procents förändring av räntenivån innebär en bruttokostnadsändring på 9 100 kkr. Med hänsyn till låneportföljens räntebindningsstruktur sker förändringen successivt. Belåningsgraden uppgår till 73,3 % (59,9 %) av fastigheternas bokförda värden. I förhållande till taxeringsvärden är belåningsgraden 45,8 % (38,4 %).

Enligt ägardirektiven ska Östersundshem AB ha en soliditet om lägst 20 %. Den synliga soliditeten är vid utgången av året 36,3 %. Direktavkastningen för bolaget skall inom en femårsperiod (2017) motsvara 5,5 % och en tioårsperiod (2022) 7 % enligt ägardirektiven. Med ett snittunderhåll på 45 miljoner kr per år, uppgår 2014 års direktavkastning på 4,1 %.

Ändrade redovisningsprinciper

2014 är första året som bolaget tillämpar K3. Övergångsdatum till K3 har fastställts till 1 januari 2013.

Vid övergången till K3 har de allmänna råden från Bokföringsnämnden och Redovisningsrådet följts, vilka kräver att bolaget tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att avskrivningarna för fastigheternas har omräknats enligt K3:s regler från 1 januari 2013. Bolaget gjorde tidigare avskrivning på byggnader med 2 %. Efter införandet av K3

KÄNSLIGHETSANALYS Östersundshem AB

Hyror	+/- 1%	3,2 Mkr
Räntor	+/- 1%	3,0 Mkr

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING Östersundshem AB

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

ligger den genomsnittliga avskrivningen för byggnader strax över 3 %. Den skillnad som uppstått på grund av olika avskrivningstakt för år 2013, 17 874 kkr, har bokförts mot eget kapital.

Fastighetsvärdering

Moderbolaget. En intern värdering gjordes inför 2014 års bokslut för Östersundshem AB utifrån 2013 års värdering.

Värderingen av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets marknadsvärde har bedömts. Värdet är ett vägt resultat av ortspris- och avkastningsmetoden. Ortspismetoden 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 2014 uppgår till 2,84 miljarder kr.

Under hösten 2014 har även två stycken externa fastighetsvärderingar gjorts av Norrbryggan AB samt CBRE Sweden AB på delar av Östersundshem AB:s fastighetsbestånd, för att vidimera vår interna fastighetsvärdering. Resultatet visade att vår interna fastighetsvärdering överensstämmer med den externa.

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

Östersundshem Exploatering AB har värderings gjorts för att bedöma det förvärvade bolagets marknadsvärde.

En extern värdering har gjorts av Östersundshem Exploatering AB vid 2014 års bokslut med dess fastigheter samt tillgångar. Värderingen utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB i Norrköping. Syftet med värderingen var att bedöma det förvärvade aktiebolagets marknadsvärde vid 2014 års bokslut.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden vid en viss given tidpunkt. Marknadsvärdet söks som värdet av expolateringsfastigheter för bostadsbebyggelse. Värdet för byggnadsbeståndet sker i särskild ordning och med stöd av avkastningsbedömning.

Värdebedömningen baseras på en ortpriserundersökning av försålda markområden för flerbostadshusbebyggelse i jämförbart läge men även motsvarande större tätorter i Norrland såsom Luleå, Skellefteå, Umeå, Örnsköldsvik, Sundsvall och Gävle.

Vid förvärvet i juni 2014 visar Forum Fastighetsekonomi AB:s beräkningar på ett värde av 141,5 miljoner kr för den mark samt tillhörigt byggnadsbestånd som ingick vid köpet av Östersundshem Exploatering AB. Erlagd köpeskilling för bolaget inklusive ingående fastighetsbestånd uppgick till 127,2 miljoner kr. Vid årets slut uppgick marknadsvärdet för Östersundshem

Exploatering AB till 131,0 miljoner kr enligt Forum Fastighetsekonomi AB:s beräkningar. Koncernens bokförda värde på de förvärvade tillgångarna i Östersundshem Exploatering AB, var vid årsskiftet 117,0 miljoner kr.

Koncernen

Koncernbidrag. Östersundshem AB ingår i koncernen Östersunds Rådhus AB som ett helägt dotterbolag. Av Östersundshem AB:s resultat för år 2014, förs 19 100 kkr över till Östersunds Rådhus AB som koncernbidrag. Östersunds Rådhus AB återför till Östersundshem AB 14 898 kkr som aktieägartillskott och behåller 4 202 kkr.

Östersundshem AB har även lämnat koncernbidrag till sitt dotterbolag Östersundshem Holding AB med 700 kkr.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande fria medel:

Fria medel	469 758 790,99 kr
Erhållet aktieägartillskott	14 898 000,00 kr
Årets resultat	19 703,39 kr
	484 676 494,38 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av årets resultat ska i ny räkning balanseras 484 676 494,38 kr. Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till resultat- och balansräkning samt tilläggsuppgifter.



Resultaträkning

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN	MODERBOLAGET		
		2014-01-01	2014-01-01	2013-01-01	
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	1	308 421	305 259	295 671	
Övriga förvaltningsintäkter	2	21 179	8 144	4 208	
Summa nettoomsättning	3	329 600	313 403	299 879	
EXTERNA KOSTNADER					
Driftskostnader	4, 10	-168 798	-150 773	-148 668	
Underhållskostnader	5	-60 313	-60 313	-52 339	
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	-6 225	-6 016	-6 536	
Avskrivningar	7	-51 912	-51 701	-53 119	
Övriga rörelsekostnader	8	-789	-789	0	
Summa fastighetskostnader		-288 037	-269 592	-260 662	
BRUTTORESULTAT		41 563	43 811	39 217	
CENTRAL ADMINISTRATION	9, 10	-9 608	-9 330	-6 011	
RÖRELSERESULTAT		31 955	34 481	33 206	
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Ränteintäkter och liknande poster		617	1 613	772	
Räntekostnader	11	-17 384	-17 527	-21 408	
Summa finansiella intäkter och kostnader		-16 767	-15 914	-20 636	
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 188	18 567	12 570	
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Koncernbidrag		-19 100	-19 800	-26 900	
Förändring av periodiseringsfond		0	155	108	
Förändring av avskrivningar utöver plan		0	-3 637	-3 233	
Summa bokslutsdispositioner		-19 100	-23 282	-30 025	
SKATT	12	5 078	4 735	3 811	
ÅRETS RESULTAT		1 166	20	-13 644	

Balansräkning

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	13	1 371 749	1 242 243	1 267 932
Inventarier	14	3 163	2 334	3 359
Pågående anläggningstillgångar	15	172 892	164 039	59 525
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier i dotterbolag	16	0	5 050	0
Fordringar i dotterbolag		0	138 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 290	1 290	128
Uppskjuten skattefordran	17	16 521	15 980	8 558
Summa anläggningstillgångar		1 565 615	1 568 936	1 339 502
Varulager				
Tomter för exploatering		20 790	0	0
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		1 279	985	842
Östersunds kommun		6 516	0	26 153
Övriga fordringar	18	4 402	3 385	4 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 640	4 235	2 466
Kassa och bank		109	109	26
Summa omsättningstillgångar		16 946	8 714	34 476
SUMMA TILLGÅNGAR		1 603 351	1 577 650	1 373 978

Balansräkning

Belopp, kkr	Not	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	19			
Bundet eget kapital				
Aktiekapital, 60 000 aktier		60 000	60 000	60 000
Reservfond		12 000	12 000	12 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst		484 290	469 758	462 420
Aktieägartillskott		14 898	14 898	20 982
Årets resultat		1 166	20	-13 644
Summa eget kapital		572 354	556 676	541 758
Obeskattade reserver	20	0	21 525	18 043
Avsättningar				
Uppskjuten skatt	21	4 098	0	0
Långfristiga skulder	22, 23			
Skulder till kreditinstitut		810 000	810 000	760 000
Depositioner		3	3	3
Skuld till Östersunds kommun		105 000	105 000	5 000
Summa långfristiga skulder		915 003	915 003	765 003
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		35 001	27 556	21 946
Skulder till dotterbolag		0	165	0
Östersunds Rådhus AB		4 202	4 202	5 918
Östersunds kommun och andra koncernföretag		26 791	26 791	0
Övriga kortfristiga skulder		20 922	922	779
Förskottsbetalda hyresintäkter		15 818	15 812	12 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	9 162	8 998	7 652
Summa kortfristiga skulder		111 896	84 446	49 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 603 351	1 577 650	1 373 978
POSTER INOM LINJEN				
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser				
Fastighetsinteckningar		154 440	154 440	112 179
Ansvarsförindelser				
Ansvarsbelopp FASTIGO		334	334	304

Kassaflödesanalys

Belopp, kkr	MODERBOLAGET	
	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	18 567	12 570
Avskrivningar som belastat resultatet	51 701	53 119
	<u>70 268</u>	<u>65 689</u>
Utbetald skatt	-2 686	-11
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	<u>67 582</u>	<u>65 678</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	25 844	-8 005
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	36 987	7 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 413	65 116
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Utbet. för investeringar i fastigheter	-129 960	-58 653
Utbet. för investeringar i inventarier	-307	-1 953
Förvärv av / investering i dotterbolag	-5 050	0
Utbet. långfristig fordran dotterbolag	-138 000	0
Investeringar långfristiga värdepapper	-1 095	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 412	-60 606
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbet. från upptagna långfristiga lån	380 000	290 000
Utbet. för inlösen av långfristiga lån	-230 000	-290 000
Koncernbidrag	-26 900	-17 670
Aktieägartillskott	20 982	13 023
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	144 082	-4 647
Årets kassaflöde	83	-137
Likvida medel vid årets början	26	163
Likvida medel vid årets slut	109	26



Tilläggsupplysningar

Alla belopp i kkr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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

K3 tillämpas för första gången

Detta är första året företaget tillämpar K3 och övergångsdatum till K3 har fastställts till den 1 januari 2013. Företaget tillämpade tidigare uttalande och allmänna råd från Bokföringsnämnden och Redovisningsrådet.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 *Första gången detta allmänna råd tillämpas*, tillämpats vilka kräver att företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffrorna för 2013 är omräknade enligt K3. Det finns emellertid ett antal frivilliga och obligatoriska undantag från denna generella regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3. En beskrivning av hur företaget tillämpat dessa undantag, inklusive en beskrivning av hur resultat och den finansiella ställningen påverkades av övergången till K3 samt en sammanfattning av de förändringar som gjorts av redovisningsprinciperna presenteras i not 19.

I övrigt är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och försäljning av tomter

Hysesintäkter resultatförs i den period de avser.

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

Leasingavtal

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

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

Ersättningar till anställda

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

Låneuppgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Fastigheter

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme och grund	100 år
Fasad	50 år
Tak	25-40 år
Fönster	50 år
Dörrar, portar i yttervägg	30 år
Balkonger	40 år
Vatten- och avloppsstammar	50 år
Värmeledningssystem	45 år
El (kablar och centraler)	40 år
Ventilation	20 år
Styr och övervakning	35 år
Hiss	20 år
Badrum	30 år
Köksinredning	30 år
Passersystem	15 år
Lokalhyresgästpassning	10 år

Markanläggningar:

Kulvert	50 år
Asfalt	30 år
Byggnadsinventarier	10-20 år
Maskiner och inventarier	3-7 år

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

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

Borttagande från balansräkningen

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Inkomstskatt och uppskjuten skatt

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

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

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

Varulager

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

I anskaffningsvärdet ingår utgifter för inköp samt andra utgifter för att exploatera tomter.

Finansiella anläggningstillgångar eller finansiella skulder

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor.

En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över

den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Likvida medel

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod.

Koncernredovisning

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

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet.

Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Bostäder	286 510	286 510	280 085
Lokaler	14 800	11 638	11 274
Övrigt	12 521	12 521	12 479
Avgår outhyrda objekt			
Bostäder	-3 090	-3 090	-5 470
Lokaler	-897	-897	-1 110
Övrigt	-1 423	-1 423	-1 587
Summa hyresintäkter	308 421	305 259	295 671

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-TV-nät	2 236	2 236	2 142
Försäkringsersättningar	1 235	1 235	0
Försäljning inom koncernen	0	2 072	0
Försäljning tomter	15 102	0	0
Övriga förvaltningsintäkter	2 606	2 601	2 066
Summa övriga förvaltningsintäkter	21 179	8 144	4 208

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

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Förfaller till betalning inom ett år: bostäder, garage och p-platser	79 645	79 645	76 939
Förfaller till betalning inom ett år: lokaler, övrigt	5 197	4 102	1 749
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år: lokaler, övrigt	8 745	8 745	18 771
Förfaller till betalning senare än fem år: lokaler, övrigt	36 421	36 421	0
Summa	130 008	128 913	97 459

Not 4 Driftskostnader

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Fastighetsskötsel	20 202	19 861	19 946
Felavhjälpande underhåll	28 981	28 718	28 496
Taxebundna kostnader	27 079	26 467	25 900
Uppvärmning	39 282	38 797	39 486
Fastighetsadministration	28 304	27 447	24 050
Hyresgästföreningen	1 254	1 254	1 246
Övriga driftskostnader	23 696	8 229	9 544
Summa driftskostnader	168 798	150 773	148 668

Not 5 Underhållskostnader

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Planerat underhåll	49 210	49 210	43 242
Via lägenhetsfond	11 103	11 103	9 097
Summa underhållskostnader	60 313	60 313	52 339

Not 6 Fastighetsskatt

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Fastighetsskatt	6 687	6 478	6 545
Justering av tidigare års taxering	-462	-462	-9
Summa fastighetsskatt	6 225	6 016	6 536

Not 7 Planenliga avskrivningar

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Byggnader	48 644	48 513	49 046
Byggnadsinventarier	1 856	1 856	2 572
Inventarier och fordon	1 412	1 332	1 501
Summa avskrivningar	51 912	51 701	53 119

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Utrangering byggnader	789	789	0
Summa utrangeringar byggnader	789	789	0

Not 9 Upplysningar om revisorers arvode

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Deloitte AB			
- revisionsuppdrag	128	128	92
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	4	4	9
- skatterådgivning	31	31	6
- andra tjänster	163	163	7
Lekmannarevisorer			
- revisionsuppdrag	37	37	36

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskning av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 10 Personal

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Medelantal anställda har varit,	48	48	47
varav kvinnor	14	14	12

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

	2014	2014	2013
Styrelse och VD			
Löner och ersättningar	1 593	1 593	1 188
Sociala kostnader	465	465	377
Pensionskostnader	395	395	267
	2 453	2 453	1 832
Övriga anställda			
Löner och ersättningar	17 814	17 814	16 245
Sociala kostnader	6 959	6 959	6 597
Pensionskostnader	1 222	1 222	1 155
	25 995	25 995	23 997
Summa styrelse och övriga	28 448	28 448	25 829

Verkställande direktören har under 2014 uppburit lön på 983 kkr. För VD:s framtida pensionsförmåner görs avsättning motsvarande 35 % av lön. Pensionsåldern är 65 år.

	2014 varav			2014 varav			2013 varav		
	Summa	män	kvinnor	Summa	män	kvinnor	Summa	män	kvinnor
Styrelse och ledande befattningshavare									
Styrelseledamöter	9	5	4	9	5	4	8	5	3
Verkställande direktör och andra befattningshavare	6	4	2	6	4	2	5	3	2

Not 11 Räntekostnader

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Räntekostnader externa lån	16 021	16 157	20 101
Borgensavgift	1 356	1 356	1 296
Övrigt	7	14	11
Summa räntekostnader	17 384	17 527	21 408

Not 12 Skattekostnad

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Resultat före skatt	-3 939	-4 014	3 653
Skattefria intäkter	-30	-30	-17
Ej avdragsgilla kostnader	349	348	161
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar	15 904	15 904	-3 750
Ränteintäkt på obeskattade reserver	2	2	3
	12 286	12 210	50
Årets skattekostnad 22 % (22 %)	-2 703	-2 686	-11
Uppskjuten skatt	7 781	7 421	3 822
Summa skatt	5 078	4 735	3 811

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Byggnader

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 566 671	1 560 065	1 560 065
Nyanskaffningar under året	32 648	25 438	0
Utrangeringar gjorda under året	-1 941	-1 941	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 597 378	1 583 562	1 560 065
Ingående ackumulerade avskrivningar	-496 811	-493 203	-444 157
Utrangeringar gjorda under året	1 183	1 183	0
Årets avskrivningar	-48 644	-48 513	-49 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-544 272	-540 533	-493 203
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-26 461	-23 463	-23 463
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-26 461	-23 463	-23 463
Utgående bokfört värde	1 026 645	1 019 566	1 043 399
Byggnadsinventarier	2014	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 981	45 981	45 791
Nyanskaffningar under året	0	0	190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 981	45 981	45 981
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 266	-14 266	-11 694
Årets avskrivningar	-1 856	-1 856	-2 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 122	-16 122	-14 266
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-137	-137	-137
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-137	-137	-137
Utgående bokfört värde	29 722	29 722	31 578
Summa byggnader	1 056 367	1 049 288	1 074 977

Not 13 Förvaltningsfastigheter (forts.)

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Markanläggning			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	104	0	0
Nyanskaffningar under året	54	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-63	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63	0	0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-41	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-41	0	0
Summa markanläggningar	54	0	0
Mark	2014	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	193 254	192 955	192 831
Nyanskaffningar under året	122 373	0	124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 627	192 955	192 955
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-299	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-299	0	0
Summa mark	315 328	192 955	192 955
Summa förvaltningsfastigheter	1 371 749	1 242 243	1 267 932
Taxeringsvärde			
Byggnader	1 530 278	1 521 436	1 515 436
Mark	488 221	466 711	463 861
Fastigheter totalt	2 018 499	1 988 147	1 979 297
Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter	2014	2014	2013
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2 970 215	2 839 215	2 790 000

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

Koncernen. Här ingår förutom Östersundshem AB även Östersundshem Exploatering AB där en extern utvärdering har utförts av Forum Fastighetsekonomi AB i Norrköping i syfte att bedöma det förvärvade aktiebolagets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjekten på den öppna marknaden vid en viss tidpunkt. Värdebedömningen baseras på en ortprisundersökning av försålda markområden för flerbostadshus i jämförbart läge men även motsvarande större tätorter i Norrland.

Not 14 Inventarier

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Inventarier och fordon			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 186	10 021	6 977
Nyanskaffningar under året	307	307	3 305
Försäljningar/utrangeringar	-250	-250	-261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 243	10 078	10 021
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 888	-6 692	-5 483
Årets avskrivningar	-1 442	-1 302	-1 470
Försäljningar/utrangeringar	250	250	261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 080	-7 744	-6 692
Summa inventarier och fordon	3 163	2 334	3 329

Not 14 Inventarier (forts.)

Lägenhetsinventarier

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	716	716	1 887
Försäljningar/utrangeringar	0	0	-1 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	716	716	716
Ingående ackumulerade avskrivningar	-686	-686	-1 826
Årets avskrivningar	-30	-30	-31
Försäljningar/utrangeringar	0	0	1 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-716	-716	-686
Summa lägenhetsinventarier	0	0	30
Summa inventarier	3 163	2 334	3 359

Not 15 Pågående nyproduktion/ombyggnation

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Pågående byggnadsproduktion	123 717	114 864	59 525
Pågående om- och tillbyggnad	49 175	49 175	0
Summa pågående nyproduktion/ombyggnation	172 892	164 039	59 525

Pågående produktion avser bl.a. punkthus kv Valhall, underhållsprojekt som ska aktiveras enligt K3.

Not 16 Aktier i dotterbolag

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)	Antal andelar
Östersundshem Holding AB	556966-2488	Östersund	100	100	10 500
			Bokfört värde	Eget kapital	Årets resultat
			5 050	5 110	60

Östersundshem AB äger också indirekt dotterdotterbolaget Östersundshem Exploatering AB med org nr 556094-4810.

Not 17 Uppskjuten skattefordran

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Ingående ackumulerad uppskjuten skattefordran	8 558	8 558	4 740
Årets förändring av uppskjuten skattefordran	7 963	7 422	3 818
Utgående ackumulerad uppskjuten skattefordran	16 521	15 980	8 558

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

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

Not 18 Övriga fordringar

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Skattefordran	1 996	2 163	4 357
Övriga fordringar	2 406	1 222	632
Summa övriga fordringar	4 402	3 385	4 989

Not 19 Eget kapital**KONCERNEN****Förändring av eget kapital**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång innan justering K3	60 000	12 000	497 934	
Effekt vid byte av redovisningsprincip materiella anläggningstillgångar			-13 942	
Belopp vid årets ingång efter justering av K3	60 000	12 000	483 992	0
Resultatdisposition enligt beslut av bolagsstämman			298	
Aktieägartillskott 2014			14 898	
Årets resultat				1 166
Belopp vid årets utgång	60 000	12 000	499 188	1 166

MODERBOLAGET**Förändring av eget kapital**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång innan justering K3	60 000	12 000	483 402	
Effekt vid byte av redovisningsprincip materiella anläggningstillgångar			-13 942	
Belopp vid årets ingång efter justering av K3	60 000	12 000	469 460	
Resultatdisposition enligt beslut av bolagsstämman			298	
Aktieägartillskott 2014			14 898	
Årets resultat				20
Belopp vid årets utgång	60 000	12 000	484 656	20

Not 20 Obeskattade reserver**Ackumulerade överavskrivningar maskiner och inventarier**

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	0	17 888	14 655
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	0	3 637	3 233
Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	0	21 525	17 888

Periodiseringsfond

Periodiseringsfond, 2009 års taxering	0	0	155
Summa avsättningar till periodiseringsfond	0	0	155

Summa obeskattade reserver

	0	21 525	18 043
--	----------	---------------	---------------

Not 21 Uppskjuten skatt

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2014	2014	2013
Ingående ackumulerade uppskjuten skatt	0	0	0
Årets förändring av uppskjuten skatt	4 098	0	0
Utgående ackumulerad uppskjuten skatt	4 098	0	0

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

Not 22 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid i koncernen

Räntebindningstid	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån
	kkkr	%	%
2015	540 000	1,47 %	59,3 %
2016	80 000	2,44 %	8,8 %
2017	190 000	2,23 %	20,9 %
2018	100 000	2,71 %	11,0 %
	910 000	1,85 %	100,0 %

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

**Not 23 Redovisning av förfallotider
på långfristiga skulder**

	KONCERNEN 2014	MODERBOLAGET	
		2014	2013
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	70 000	70 000	70 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	845 000	845 000	695 000
	<u>915 000</u>	<u>915 000</u>	<u>765 000</u>

**Not 24 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	KONCERNEN 2014	MODERBOLAGET	
		2014	2013
Upplupna kostnadsräntor	1 075	1 075	958
Övriga interimsskulder	8 087	7 923	6 694
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 162	8 998	7 652

Östersund 2015-02-26



Tord Andnor
Ordförande



Sven Ringvall
Vice ordförande



Anna Gundersson



Bert Nyman



Karin Österberg



Magnus Andersson



Viveca Jonsson



Per-Åke Österholm
Arbetsgatarrepresentant



Carina Matsson
Arbetsgatarrepresentant



Daniel Kindberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 mars 2015



Claes-Göran Carlsson
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till årsstämman i Östersundshem AB, organisationsnummer 556528-1648.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Östersundshem AB för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 10-26.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

åtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Östersundshem AB för år 2014.

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 11 mars 2015



Claes-Göran Carlsson
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

MODERBOLAGET	2014	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNING, Mkr					
Intäkter					
Bostäder, netto	305	296	289	281	268
Övrigt, netto	8	4	5	10	2
Summa Intäkter	313	300	294	291	270
Kostnader					
Driftskostnader	-151	-149	-143	-132	-124
Underhåll	-60	-52	-56	-76	-90
Fastighetsskatt	-6	-7	-8	-7	-7
Av- och nedskrivningar	-52	-53	-35	-36	-30
Summa Fastighetskostnader	-269	-261	-242	-251	-251
Bruttoresultat	44	39	52	40	19
Central administration	-9	-6	-5		
Finansiella kostnader netto	-16	-21	-23	-25	-18
Koncernbidrag	-20	-27	-18	-14	-2
Bokslutsdispositioner och skatt	1	1	-6	-1	1
Summa Kostnader	-313	-314	-294	-291	-270
Årets resultat	0	-14	0	0	0
BALANSRÄKNING, Mkr					
Likvida medel	0	0	0	0	0
Övriga omsättningstillgångar	9	34	27	23	13
Fastigheter	1 242	1 268	1 319	1 353	1 238
Övriga anläggningstillgångar	327	72	9	8	149
Summa tillgångar	1 578	1 374	1 355	1 384	1 400
Räntefria skulder	84	49	41	48	155
Räntebärande skulder	915	765	765	805	725
Bokslutsdispositioner	22	18	15	10	9
Eget kapital	557	542	534	521	511
Summa skulder och eget kapital	1 578	1 374	1 355	1 384	1 400
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Antal lägenheter	5 169	5 111	5 111	5 111	5 103
Antal lokaler	122 ¹	259	259	259	258
Antal bilplatser	4 179	4 116	4 116	4 093	4 094
Summa uthyrningsobjekt	9 470	9 486	9 486	9 463	9 455
Yta bostäder, 1000m ²	332	328	328	328	328
Yta lokaler, 1000m ²	13	13	13	13	13
Summa yta, 1000m²	345	341	341	341	341

¹ Fr.o.m. 2014 ingår endast kommersiella lokaler i denna siffra; tidigare ingick även förråd för uthyrning.

MODERBOLAGET	2014	2013	2012	2011	2010
PERSONAL					
Antal fastanställda	48	41	41	40	41
NYCKELTAL					
Soliditet, %	36,3 %	40,5 %	40,3 %	38,2 %	37,0 %
Räntabilitet på eget kapital, %	3,3 %	2,3 %	4,5 %	3,0 %	0,2 %
Direktavkastning på fastighetsvärde, %	3,4 %	3,3 %	3,1 %		
Direktavkastning på bokfört värde, %	7,7 %	7,1 %	6,2 %	5,9 %	4,0 %
Driftnetto, kr/m ² (BOA+LOA)	253	253	241	222	144
Medelhyra bostäder, kr/m ² (BOA)	863	838	819	803	790
Belåningsgrad bokfört värde, %	73,3 %	59,9 %	57,6 %	59,1 %	58,2 %
Belåningsgrad taxeringsvärde, %	45,8 %	38,4 %	38,9 %	41,9 %	37,9 %
Belåningsgrad marknadsvärde, %	32,1 %	27,2 %	29,0 %		
Marknadsvärde, Mkr	2 839	2 790	2 625		

DEFINITIONER**Soliditet**

Synligt eget kapital i % av balansomslutningen.

Räntabilitet eget kapital

Resultat efter finansiella poster i % av justerat eget kapital.

Direktavkastning på bokfört värde

Driftnetto i % av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Direktavkastning på fastighetsvärde

Driftnetto i % av fastigheternas marknadsvärde.

Driftnetto

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

Medelhyra bostäder

Bostäder exkl. student- och gruppboende samt sjukhem.

Belåningsgrad

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

Ingen justering utifrån K3-anpassning har gjorts för åren 2010-2012.

Ägardirektiv

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

Verksamhetens inriktning

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

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

Miljöarbete. Bolaget ska i sin verksamhetsutövning följa viljeinriktningen i Östersunds kommuns miljöpolicy. Vid alla ny- och ombyggnader ska bolaget välja energieffektiva

lösningar och sunda byggmaterial och sträva efter ett hållbart boende. Kommunen ser positivt på att bolaget inför ett miljöledningssystem enligt ISO 14001 eller EMAS som på sikt kan ligga till grund för en miljöcertifiering av bolaget.

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

Övriga policys. 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 % (soliditet här definierat som synligt eget kapital i % av balansomslutning vid årets utgång).
- Bolaget bör ha en direktavkastning, d.v.s. driftnettot (nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader) dividerat med bedömt marknadsvärde på fastighetsbeståndet som inom en femårsperiod (2017) motsvarar 5,5 % (+/- 0,5 %). Inom en tioårsperiod (2022) ska nivån motsvara 7,0 % (+/- 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 fastställs för bolagets uppträdande i etiskt hänseende gentemot anställda, kunder, leverantörer och det omgivande samhället i övrigt.
- diskutera hur uttalanden till allmänhet och massmedia ska göras i bolagets namn.

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

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

Styrelsen ansvarar för såväl årlig som löpande verksamhetsrapportering till bolagets aktieägare.

Styrelse



Hela styrelsen samlad på markområdet för det kommande bostadsområdet Remonthagen.

Från vänster: Viveca Jonsson (M) , Per-Åke Österholm (Arbetstagarrepresentant), Carina Matsson (Arbetstagarrepresentant), Karin Österberg (MP), Anna Gundersson (S), Magnus Andersson (C), Tord Andnor (S) Ordf, Sven Ringvall (M) Vice ordf, Bert Nyman (S).

STYRELSESUPPLEANTER

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

LEKMANNAREVISORER

Staffan Ekström (S)
Rune Larsson (KD)

Omr	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök						Totalt	BOA yta m ²	Lok. ant	LOA yta m ²	Total yta m ²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<	varm						kall		
Lit/Häggensås																	
211	Söre 5:22	Näsv. 2, Östersundsv. 25, Lit	1970	2	2	4			8	502,0	2	189,0	691,0			12	
212	Söre 2:134	Sörev. 1-3, Lit	1966	4	4	4	4		16	1 059,2	2	93,0	1 152,2	6		13	
213	Söre 2:138	Östersundsv. 34, Skolv. 1 A-K, Lit	1983		7	5		1	13	859,4			859,4	6		4	
214	Söre 2:100	Sockenv. 4 A-E, Sörev. 5, Lit	1957	2	12				14	734,4	5	132,5	866,9				
221	Kogsta 1:58	Snickarv. 12, Häggensås	1957	6	5	2			13	584,5	1	26,0	610,5	4		8	
Frösön																	
311	Fritzhem 17	Trädgårdsv. 5-7, Fritzhemsg. 7, Näsv. 2	1954	11	5	6	2	2	26	1 638,1	2	80,6	1 718,7	1		13	
312	Doktor 5/Förvaltaren 2	Bergsg. 2-12, Risslerg. 1	1971		63	42	21		126	8 576,4	11	191,2	8 767,6	42		66	
313	Dalhem 3/Befälhavaren 3, 7	S Strandv. 1, Frösöv. 1	1980	5	29	31	3		68	4 692,3	1	78,1	4 770,4	31		41	
314	Trädgårdsmästaren 11	Fjällg. 29	1986	3	6	2			11	620,0	2	92,0	712,0			8	
321	Lillberget 1/Trumslagaren 1	Skogsv. 10-20, Mällbyv. 37-43	1968	11	26	30	26		93	7 285,5	3	850,0	8 135,5			88	
323	Mjällsta 1	Frösöv. 98-102, Skogsv. 13	1975		20	16			36	2 532,0	1	34,0	2 566,0	12		22	
331	Eldaren 2, 3	Fröjav. 4-6	1952	11	16	6	3		36	2 117,6	2	91,0	2 208,6	4	6	7	
341	Slånbäret 1	Videv. 2-48	1973		16	64	16		96	7 433,8			7 433,8			72	
342	Skifteslaget 1	Önev. 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	2	25,0	10 523,2			59	
343	Skifteslaget 2	Önev. 194-202	1981	34	33				67	3 471,0	1	617,0	4 088,0	18		27	
344	Häggbäret 1	Snorres väg. 2-316	1980	27	31	76	19	1	154	11 455,2			11 455,2	66		72	
Östersund																	
411	Häradsskrivaren 7	Prästg. 2, 4, 6, Storg. 1, 3, Fältjägargr. 10-12, Brogr. 11	1957	59	35	26	3	2	125	6 319,1	8	534,3	6 853,4	37		12	
412	Rådmannen 5	Prästg. 3	1985		11	6	2		19	1 250,0	1	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	1	62,0	1 993,0			19	
417	Brandsprutan 2	Litsv. 24-26, Biblioteksg. 27, Läroverksg. 8	1920/-93	34	19	2			55	3 098,8	2	84,0	3 182,8			22	
421	Bönboken 3	Artillerig. 2, Rådhusg. 29	1969/-93	9	9	3	3		24	1 464,2	3	1 124,0	2 588,2	22		13	
426	Verkstaden 5	Prästgatan 61 A-D, Brunnsg. 9	1987		12	3	4	1	20	1 500,7	1	83,3	1 584,0			6	
427	Solberg/Slakteriet 7, 8	Prästg. 56-60, Storg. 55-59, Tullg. 8	1983	45	85	15			145	7 881,1	7	1 985,0	9 866,1	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	17	2 131,0	14 462,5	73		83	
432	Björkbacka 8	Sollidenv. 17-23, Grindstugv. 26-32, Jaktstigen 16-26	1961	30	21	39			90	4 961,0			4 961,0			47	
433	Solliden 3/Lövberga 1	Grindstugv. 36, 47-49, Konditoriv. 3, Sollidenv. 36-44	1993	29	60	30	29	8	156	10 983,3	1	708,0	11 691,3	67		70	
441	Pionen 13	Övre Hantverksg. 23-25, Stuguv. 20	1974/-93	15	30	5		1	51	2 822,0			2 822,0	9	13	24	
443	Majsen 11	Ringv. 26-30	1985	6	11		6	6	29	2 045,5			2 045,5	1		18	
444	Vallmon 1	Ängeg. 10	1985	2	1	2		2	7	486,6			486,6			6	
445	Harren 2, 3	Brunflo. 22, 24-26 A-B	1921/-89	17	8	2	2		29	1 585,9	1	38,0	1 623,9			23	
447	Elritsan 4, 5, 6	Rådhusg. 85-91	1942	28	16				44	1 930,2	2	118,0	2 048,2			22	
451	Valhall 2	Krondikesv. 66-70, Fagerbacken 24-28, Odensalag. 45-49	1965/-10/-14	38	104	102	37	2	283	20 030,1			20 030,1	98		199	
452	Frigg. 10	Skolg. 76, Repslagarstigen 23	1990	6	16	6			28	1 681,6			1 681,6			26	
461	Körfältet	Stabsgränd, Divisionsgränd, Batterigränd, Trossgränd	1971	91	172	101	92		456	32 246,5	3	163,5	32 410,0	128		210	
471	Tröskan 11	Odenskogsv. 102-106, 112-114, Slåttrev. 5-23	1968/-93	25	49	46	24		144	10 192,6	6	409,5	10 602,1	67		68	
473	Medeltiden 1	Jämsåldersv. 1-15	1971			32			32	2 640,0			2 640,0			32	
474	Mangården 1	Hemv. 27-57	1973	36	41	8	20		105	5 282,9			5 282,9	37		45	
Torvalla																	
511	Tunnbrödet 113-115	Dammågr. 1-8, Arågr. 1-11, 2-14, Gräftågr. 1-12, Tvåågr. 1	1982	21	34	40	30		125	8 553,9	1	13,7	8 567,6	47		143	
517	Bakelsen 1/Lussekatten 1	Blåhammarv. 2-160	1982		26	40	14		80	6 017,6			6 017,6	51		28	
518	Rosmarinen 1	Falkfångarv. 1-31	2010	8	21	25	6		60	3 658,2			3 658,2	47		35	
521	Bakplåten 1-2	Timmerv. 1-77	1986	2	116	90	39		247	17 373,5	4	760,0	18 133,5	113		96	
522	Ryamattan 1/Trasmattan 1	Stöttingv. 2-26, Skogsbruksv. 1-75	1989		53	61	54	34	202	17 944,5	2	147,0	18 091,5	123		86	
524	Flossamattan 1	Skogsbruksv. 85-93, 97-123, 127	1990	1	44	33	30	16	124	9 940,6			9 940,6	89		44	
526	Symaskinen 1	Skogsvaktarv. 2-28, Jägmästarev. 1-23	1987		36	32	24	4	96	7 059,6	2	383,0	7 442,6	51		51	
528	Tallkronan/Degskrapan 2	Stubbv. 1-5	1991	4	17	2	2		25	1 581,0			1 581,0	6		10	
531	Ardenneren 2	Havrev. 2-8, 12-28, Vetev. 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	Nekv. 94-98, Skylv. 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	2	78,0	2 091,8	2		20	
613	Brunflo - Viken 2:205, 208	Kvartermästarev. 7-111, Löjtnantv. 2-186, Brunflo	1979	41	38	55	48		182	13 899,7	2	90,1	13 989,8			137	
621	Näs - Ålsta 3:30, 31	Grönviksv. 1-7, Fåker	1963	8	4	7	2		21	1 130,0	1	19,4	1 149,4	4	7	10	
631	Tand 7:6	Nygårdsv. 1-5, Tandsbyn	1977		5	11	2		18	1 387,0	1	193,8	1 580,8			20	
632	Tand 2:61, 110	Mogårdev. 3, Tandsbyn	1957	2	17	1	2		22	1 282,0	5	212,0	1 494,0			18	
Summa bostäder				840	1 650	1 312	676	104	4 582	313 099,6	117	12 637,5	325 737,1	194	1 489	2 273	
Studentbostäder																	
332	Fornborgen 1	Fornborgsv. 1-15	1991	158	20	12		1	191	7 068,8			7 068,8	11		58	
423	Logen 7	Rådhusg. 54	1988	45					45	1 329,5	1	65,0	1 394,5			14	
424	ABC Boken 3/Motboken 2	Rådhusg. 35, S Gröng. 32, 34, 36, Tullg. 23	1984	126	44				170	6 099,6	2	66,0	6 165,6	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				
Summa studentbostäder				508	64	14		1	587	18 849,4	5	207,0	19 056,4	115	11	97	
TOTALT FÖRETAGET				1 348	1 714	1 326	676	105	5 169	331 949,0	122	12 844,5	344 793,5	309	1 500	2 370	



FRÖSÖN

Hornsberg

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

Lövsta

- 321 Lillberget 1/Trumslagaren 1
- 323 Mjällsta 1

FRÖSÖDAL

- 331 Eldaren 2, 3
- 332 Fornborgen 1

Valla

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

ÖSTERSUND

Centrum

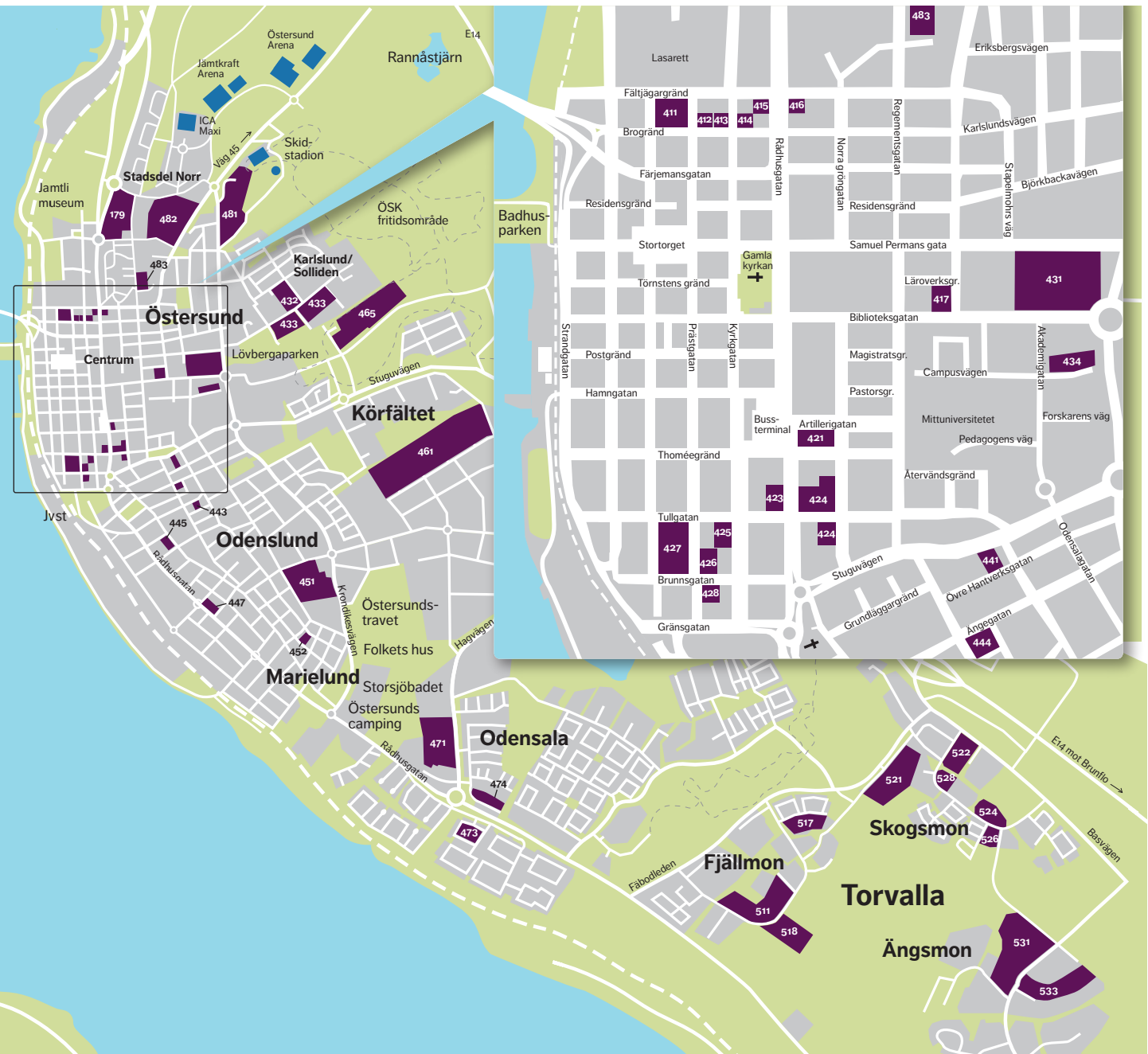
- 411 Häradsskrivaren 7
- 412 Rådmannen 5
- 413 Rådmannen 4
- 414 Kaptenen 4
- 415 Kaptenen 2
- 416 Borgmästarlotten 1
- 417 Brandsprutan 2
- 421 Bönboken 3
- 423 Logen 7
- 424 ABC-Boken 3/Motboken 2
- 425 Verkstaden 3
- 426 Verkstaden 5
- 427 Solberg (Slakteriet 7, 8)
- 428 Monopolet 1

Karlslund/Solliden

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

Stadsdel Norr

- 179 Jägarvallen
- 482 Tallåsen
- 481 Slakteriområdet (Styckmästaren 1-2)
- 483 Lugnet-Jälgården

**Odenslund**

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

Marielund

- 451 Valhall 2
- 452 Frigg 10

Körfältet

- 461 Väghyveln

Remonthaggen

- 465 Remonthaggen

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

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, 2:208426





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