

Års- och hållbarhetsredovisning 2023



östersundshem



Innehållsförteckning

Förord: Vi går mot en ljusare framtid.....	3
---	---

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhet för Östersundshem.....	4
Strategisk ledning och styrning för ett hållbart företagande.....	5
Klimat- och resurseffektiv verksamhet.....	6
Trygga och attraktiva bostadsområden.....	9
God ekonomisk hushållning.....	13
Attraktiv arbetsplats.....	14
Hållbarhet i siffror.....	15

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse.....	18
Resultaträkning.....	23
Balansräkning.....	24
Rapport över förändringar i det egna kapitalet.....	26
Kassaflödesanalys.....	27
Tilläggsupplysningar.....	28
Revisionsberättelse för den finansiella rapporteringen.....	40
Fem år i sammandrag.....	42
Östersundshems styrelse.....	44
Fastighetsförteckning.....	45
Områdeskarta.....	46





Vi går mot en ljusare framtid

Trots ökade byggpriser och ekonomisk oro i omvärlden inledde Östersundshem ett av våra mest omfattande renoveringsprojekt genom åren, renoveringen av kvarteret Hjorten, där vi när vi är klara kommer att kunna erbjuda attraktiva bostäder för såväl dagens som morgondagens hyresgäster.

De första hyresgästerna flyttade tillbaka till Hjorten under februari i år och vi räknar med att vara helt färdiga våren 2026. Parallellt med detta projekt inledde vi under hösten 2023 förprojektering av kvarteret Härads skrivaren där vi inlett arbetet med energianalyser och förbesiktning av tekniska installationer.

Hösten 2021 inleddes med en kraftig konjunkturedgång men många bedömare tror på räntesänkningar under 2024 då inflationen sjunkit kraftigt, vilket skulle förbättra den ekonomiska situationen för både företag och hushåll. Byggpriserna på flerbostadshus har dock fortsatt stiga, vilket påverkat våra renoveringsplaner och ställningstagande om nyproduktion, där vi valt att inte inleda någon nyproduktion med tanke på rådande byggkostnader.

Våra satsningar på energieffektivisering bär frukt och vårt senaste genomförda renoveringsprojekt Monopolet visar bland annat på betydligt lägre energianvändning samt vattenförbrukning. Vi har under många år legat i framkant och vi har troligtvis nått vårt energieffektiviseringsmål tidigare än planerat.

Under föregående år mätte vi i vanlig ordning vårt nöjd kund-index (NKI). Resultatet visar att våra kunder blir mer och mer nöjda och att vi gör små förbättringar inom alla frågeområden. Vår resa med att få mer nöjda hyresgäster är inledd och nästa år ska vi nå ett ännu bättre resultat.

Östersundshem blev i december 2022 medlem i föreningen Rättvist byggande, då vi vill göra skillnad och vara med och motverka brottslighet på våra byggarbetsplatser. Under året har vi utvecklat våra arbetssätt, där vi bland annat utfört kontroll av underentreprenörer samt oannonserade byggarbetsplatskontroller. Dessa har dels visat på mindre brister som åtgärdats, dels större där någon enskild underentreprenör inte godkänts i samband med kontroll av underentreprenörer.

Under året handlade vi upp ett nytt fastighetssystem med planerad skarp drift under våren 2024. Med systemet kommer vi att kunna tillföra nya tjänster allt eftersom för ökad effektivisering och för att skapa värdefulla tjänster för våra hyresgäster.

Sammanfattningsvis har Östersundshem ett attraktivt bostadsbestånd med få vakanser och en ekonomi i balans med mycket hög soliditet. Detta innebär att vi står väl rustade för kommande renoveringsprojekt och kan vara en aktiv bostadsutvecklare i framtiden.

Kenneth Karlsson – Vd, Östersundshem

Hållbarhet för Östersundshem

Östersundshem har en viktig roll i utvecklingen mot ett hållbart samhälle utifrån Östersunds kommuns klimatmål och klimatstrategi, samt vår ägares vision om "Ett bättre Östersund". De bostadsområden vi äger ska inte bara vara miljömässigt och ekonomisk hållbara, utan också trygga och trivsamma för våra hyresgäster och besökare.

I all vår nyproduktion och kommande fastighetsreoveringar ska det finnas ett stort fokus på hållbarhet – allt från en låg energiförbrukning och solet på taken till sunda material och insatser för att främja en mer miljövänlig vardag för våra boende. Vi tar också stort ansvar för den sociala hållbarheten, både i våra områden och i kommunen som helhet. Detta sker bland annat genom att erbjuda bostäder för olika målgrupper och att i samarbete med andra samhällsaktörer arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder.



Genom ett medvetet, långsiktigt och systematiskt arbete innebär detta ett stort steg mot en mer hållbar verksamhet och en mer hållbar framtid där Östersundshem går före och visar vägen.

Ekologisk hållbarhet

är centralt inom förvaltning, nyproduktion och underhåll. I vår strävan mot en klimatneutral verksamhet ställer vi energi- och miljökrav både vid inköp och entreprenader, dessutom effektiviserar vi vår egen och våra hyresgästers resursanvändning på flera andra områden, till exempel genom vatten- och energisparåtgärder och en fossilbränslefri fordonspark men också genom att erbjuda elbilsaddning och elbilspool till våra hyresgäster.

Ekonomisk hållbarhet

ska genomsyra hela verksamheten och handlar om att vara långsiktig i hanteringen av våra ekonomiska resurser. Vi arbetar under affärsmässiga principer med fokus på att skapa en stark ekonomi både på lång och kort sikt. Det innebär att våra fastigheter ska nyttjas effektivt och att våra fastighetsvärden ska upprätthållas genom sedvanliga underhållsinsatser.

Social hållbarhet

handlar om hur vi agerar som samhällsaktör, hur vi använder våra resurser för att skapa en hållbar livsmiljö med fokus på integration i våra bostadsområden, bo inflytande, ett varierat bostadsutbud, hyresgästers säkerhet och trygghet i sina boendemiljöer samt hur vi skapar den goda arbetsplatsen för våra medarbetare.

Vår utgångspunkt är att bolaget ska ha en god balans mellan de tre hållbarhetsperspektiven och där den ekonomiska tillväxten i bolaget inte får ske på bekostnad av den miljömässiga eller sociala hållbarheten.



*"Hållbart företagande
är en integrerad del av
vår affärsstrategi"*

Strategisk ledning och styrning för ett hållbart företagande

Vår strategiska ledning och styrning utgår från hållbarhet som en grundprincip, där hållbart företagande är en integrerad del av vår affärsstrategi. Vi strävar efter att upprätthålla en god balans mellan ekonomisk tillväxt, miljömässig hänsyn och socialt ansvarstagande.

Utifrån hållbarhetsperspektiven och hållbart företagande har bolaget arbetat fram fyra övergripande målområden:

- Attraktiva och trygga bostadsområden
- Klimat- och resurseffektiv verksamhet
- Attraktiv arbetsplats
- God ekonomisk hushållning

Under 2023 har Östersundshem inlett ett målstyrningsarbete som utgår från våra fyra målområden där sedan respektive avdelning inom företaget arbetet fram egna mål och aktiviteter för ökad delaktighet, transparens och för att få en förenklad uppföljning sker målstyrningsarbetet i vårt nya verktyg Insikt.

Hållbarhet för oss handlar inte bara om vinstmaximering utan också om att bevara och främja miljön samt att stödja samhället vi verkar i. Därför är det avgörande att våra åtgärder och beslut tar hänsyn till de tre hållbarhetsdimensionerna: ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

En hållbar affärsmodell kräver god ekonomisk hushållning och långsiktig lönsamhet. För att förverkliga våra visioner samt vår Plan för fastighetsutveckling 2021–2030 måste vi säkerställa att vi har tillräckliga resurser. Vi har bland annat fokus på att öka våra intäkter genom att konvertera vinds- och källarytor till nya bostäder och på så vis bidra till bolagets ökade driftnetto samt tillgodose marknadens behov av nya lägenheter. Vi arbetar även med standardhöjande åtgärder, erbjuder tillvalsmöjligheter och detta i kombination med en god planering av planerat fastighetsunderhåll gör att vi minskar kostnaderna och höjer vår ekonomiska hållbarhet.

Klimat- och resurseffektiv verksamhet

För att minska vår miljöpåverkan och hushålla med såväl ekonomiska som ekologiska resurser är ett fortsatt stort fokus på att minska vår resurs- och energianvändning avgörande. Vi spelar också en viktig roll i att hjälpa våra hyresgäster och samarbetspartners att minska sin miljöpåverkan.

Östersundshem undertecknade 2018 Allmännyttans Klimatinitiativ där vi som bostadsbolag ska nå två huvudmål:

- En fossilfri verksamhet senast år 2030.
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från referensår 2007).

Utöver dessa huvudmål finns även tre fokusområden som handlar om att ytterligare minska vår resursförbrukning:

- Effekttoppar och förnybar energi
- Krav på leverantörer
- Klimatsmart boende

Fossilfri verksamhet med sikte på att nå ut i alla led

Östersundshem blev som första allmännyttan i Sverige fossilfria redan 2016, sett till den egna verksamheten (enligt fosfritt Sveriges definition). Den lilla del fossil energi som vi fortfarande har kvar utgörs av fossilt spetsbränsle som finns i Jämtkrafts fjärrvärmemix, flygresor av vår personal och bensin till våra två laddhybrider. Trots att målsättningen om fossilfrihet till år 2030 redan är uppnådd arbetar vi vidare med att bli fossilfria i alla led. Det gör vi exempelvis genom att ställa energioch miljökrav på våra entreprenörer och leverantörer men också genom att göra det enkelt för våra hyresgäster att leva klimatsmart.

Klimatsmart boende gör det enklare att leva hållbart

Vi vill underlätta för våra hyresgäster att leva hållbart. Det gör vi till exempel genom att erbjuda elbilsaddning vilket möjliggör för våra hyresgäster att köra elbil. Vi har totalt 190 stycken elbilsaddplatser runt om i vårt bestånd. För att ytterligare

främja ett hållbart resande erbjuder vi bilpooler med elbilar, både på Remonthagen, Tallåsen och i centrala staden.

I all nybyggnation och vid ROT (renovering, om- och tillbyggnad) installerar vi teknik för att varje hyresgäst ska betala för det vatten de själva använder, istället för att alla hyresgäster delar på den totala kostnaden. Det ger möjlighet för varje hyresgäst att påverka sin boendekostnad, samtidigt som den totala förbrukningen ofta minskar. Samma system har också installerats för hushållselen i två av våra äldre fastigheter där hushållselen tidigare mätts gemensamt och ingått ospecificerat i hyran.

För att förbättra sopsorteringen i våra områden har inventering av soprummen utförts tillsammans med Östersunds kommun och Lundstams. Åtgärdsområden identifierades och en stor del av åtgärderna utfördes under 2023. Inom ramen för samarbetet har även en informationskampanj tagits fram. I ett av våra större bostadsområden har återvinningsrummen fått en ansiktslyftning med ny, färgglad och pedagogisk skyltning i enlighet med EU-standard. Ambitionen är att övriga återvinningsrum i vårt bestånd ska genomgå samma omvandling. I samarbete med kommunen har även ett projekt med syfte att öka sopsorteringen och minska nedskräpningen i Torvalla arbetats fram. Projektet kommer att genomföras under 2024.

Vi vill ligga steget före genom klimatanpassning

Till följd av ett förändrat klimat behöver vi arbeta förbyggande för att förhindra skada på våra fastigheter vid till exempel skyfall men även säkra boendemiljön för våra hyresgäster vid värmeböljor. Under året påbörjades därför arbete med att ta

fram klimatanpassningsplaner i samarbete med IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges Allmännytta. Risk- och sårbarhetsanalyser togs fram för fyra av våra största fastigheter. Arbetet med analyser för övriga beståndet fortsätter in i 2024 vartefter det också kommer att tas fram åtgärdsplaner för hur våra fastigheter ska klimatsäkras.

Effekttoppar och förnybar energi

Den el vi använder i Östersundshem är 100 procent förnyelsebar och fjärrvärmes häller en mycket hög miljöprestanda. Vid nybyggnation ansluter vi oss till fjärrvärme om det är möjligt. Våra nybyggda bostadsområden förses med solceller. Sol-elproduktionen kommer till nytta som fastighetsel, som hushållsel för våra hyresgäster, för laddning av elbilarna i våra elbilsbilpooler och hyresgästernas elbilar. Vid 2023 års utgång hade vi driftsatta solcellsanläggningar till en sammanlagd effekt av 403 kilowattimmar. Dessa producerade under året 282 megawattimmar klimatsmart el och kommer att fortsätta att leverera i minst 25 år.

Östersundshem äger också andelar motsvarande 1,5 megawattimmar effekt i Östersunds solcellspark. Under året har våra andelar i parken producerat cirka 1300 megawattimmar. Sammantaget motsvarar sol-elproduktionen från solcellsparken och på våra tak cirka 24 procent av bolagets totala elbehov.

Effekt är ett allt viktigare begrepp på energiområdet. Det är när belastningen är som störst i både el- och fjärrvärmesäten som effektiviseringen gör störst nytta, både för miljö, samhälle och ekonomi. För att bättre tillgodogöra oss den energi som våra solceller producerar men också optimera effekttilltaget vid till exempel elbilsaddning, använder vi i en av våra fastigheter,

oss av batterier och en bidirektionell växelriktare. Denna typ av växelriktare fördelar el mellan faser vilket gör att storleken på fastighetsabonnemangen och således även kostnader, kan hållas nere. Denna teknik har visat sig även fungera bra för att hålla nere effektuttaget på en del av våra fastigheter där vi inte har några solceller.

Smart och resurssnål drift

Även i vår fastighetsförvaltning är energieffektivisering ett fokusområde. Förutom den dagliga driftuppföljningen och intrimningen med ständig jakt efter att spara kilowattimmar, så har också ett antal större energieffektiviseringsprojekt utförts under året.

Det dagliga gnetandet i kombination med strategiska effektiviseringsprojekt har gett resultat. 2023 var byggnadernas genomsnittliga energiprestanda, alltså energianvändning per kvadratmeter uppvärmd yta, 28 procent lägre än jämförelseåret 2007. Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet är 128 kilowattimmar per kvadratmeter och år.

Driften arbetar vidare med ett fokuserat arbetssätt för en jämnare inomhustemperatur exempelvis genom att aktivt arbeta med att justera värmekurvan till radiato-

terna. Här söker och åtgärdar man brister i de lägenheter som blir kalla först, istället för att höja kurvan för hela huset. Resultatet blir en jämnare temperatur och en lägre energianvändning i fastigheterna. Ett lyckat exempel på sådant arbete är Storkviken där vi under andra halvåret sänkte värmeanvändningen med 12 % jämfört med året innan.

På Fornborgen har frånluftspumpar sedan några år återinstallerats i höghusen och sänkt värmebehovet till en måttlig ökning av elbehovet. Fornborgen har gått från att vara en av våra 10 högsta förbrukare till att ligga lite över medel, och installationen är ännu inte fullt färdiginjusterad.

Energi- och klimatsmart renovering

Inför större projekt lägger vi stor vikt vid att projekten ska vara energieffektiva. Inför varje beslut ska projekten ses över hur de kan optimeras utifrån klimatpåverkan och energi- och resursförbrukning. Både intäkter och driftkostnader ska tas till hänsyn när projekten lyfts fram.

Stort fokus under 2023 har lagts på våra omfattande ROT-projekt, där studentbostadshuset Monopolet färdigställdes vid årskiftet 2022-2023. I en summering av det gångna årets drift ser att våra inves-

teringar för att få ett mer energi- och resurseffektivt hus har lönat sig. Monopolet visar en sänkt energiförbrukning på cirka 34 procent och en minskad vattenförbrukning på cirka 25 procent.

I vårt nästa ROT-projekt på tur, Hjorten, har vi gjort ett omfattande arbete för att utreda vilka åtgärder som är motiverade. Det har bland annat handlat om utredningar rörande miljöcertifiering och materialval men också livscykelanalyser inför val av olika tekniska installationer. Här kan bland annat nämnas installation av IMD (individuellt mätning och debitering) av vatten, vilket ger större incitament för hyresgästen att själva påverka sitt miljöavtryck. Vi har även satsat på FTX-ventilation (från- och tilluftssystem med värmeväxlare) som borgar för ett gott inomhusklimat även energibesparing.

Samarbeten för nya energilösningar

För att utveckla vårt arbete med energieffektivisering och även hitta nya smarta energilösningar har vi under året formerat en strategisk energigrupp inom bolaget. Energigruppen arbetar med att analysera och föreslå energiåtgärder i våra fastigheter med fokus på de fastigheter som är vår högst förbrukare.



Vi arbetar också vidare i vårt "energisamarbete" tillsammans med Jämtkraft, ett projekt inom Europeiska unionens projekt Viable citys. Samarbetet syftar till att hitta nya innovativa energilösningar och synergieffekter. Under 2023 har vi exempelvis utrett olika möjligheter för smartare el-effektuttag, energidelning samt ett effektivare nyttjande av fjärrvärmens. Under 2024 går vi vidare i två olika pilotprojekt inom flexibilitetstjänster samt effektivare

fjärrvärmnyttjande.

Återbruk för cirkulär ekonomi

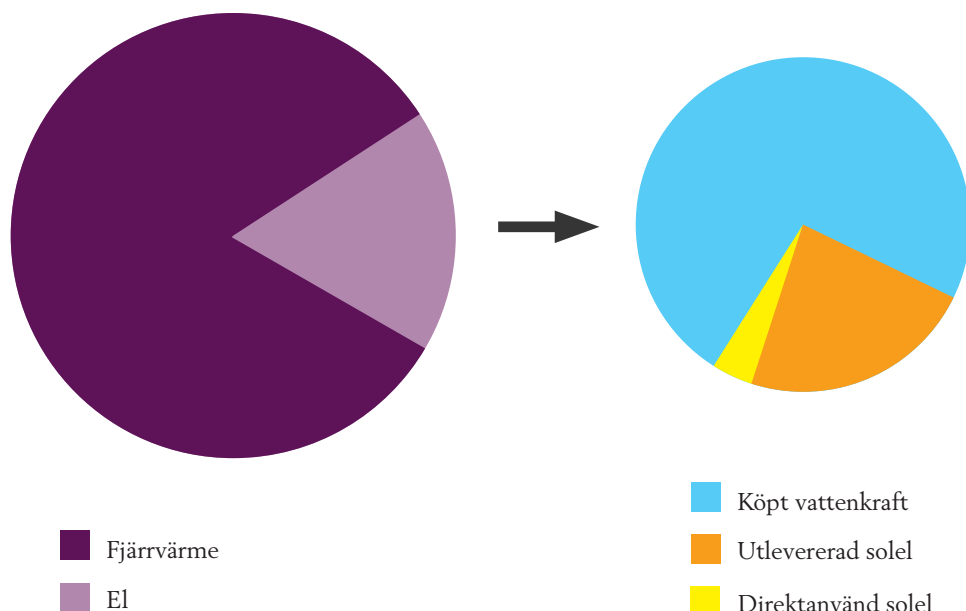
Återbruk är alltid en naturlig del i våra underhålls- och renoveringsprojekt. Vi inventerar bland annat porslin och blandare för att se om dessa kan återanvändas. Vi har även i vissa fall samarbeten med Jämtlands auktionsbyrå där de går igenom våra objekt innan projekten startar

och säljer vidare material till bland annat privatpersoner. Porslin, blandare och vitvaror kan vi lagra för att sedan installera i andra fastigheter när behov finns. Vi är också en partner i Östersunds kommuns återbruksprojekt och har under året sonderat möjligheten att ta ytterligare steg i att återbruka en större andel av de material och installationer som vi river ut vid renoveringar.

Energien vi använder

Energislag

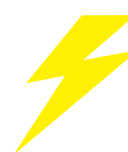
Elsens ursprung



Energieffektivisering

Minskning sedan år 2007

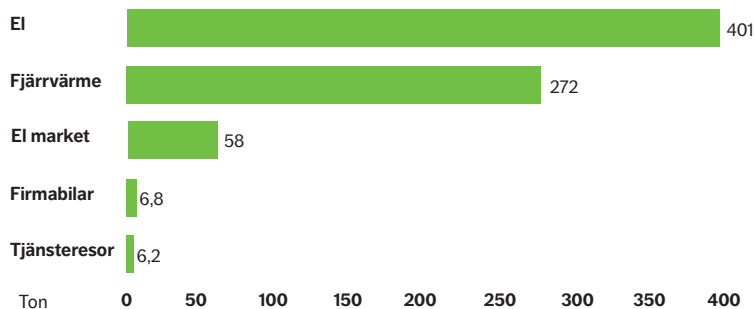
-28%



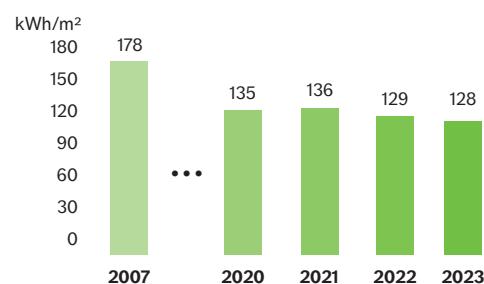
Vattenanvändning
per lägenhet och år



Klimatutsläpp



Energiprestanda



Trygga och attraktiva bostadsområden

Alla människor ska ha möjlighet att bo och leva i ett samhälle som är tryggt och attraktivt. För oss innebär det bland annat att skapa säkra och trygga fastigheter, både interiört och exteriört. I samarbete med andra arbetar vi gemensamt för utvecklingen av den fysiska utformningen i och runt våra bostadsområden.

Vårt arbete med hållbar förvaltning

I Östersundshems uppdrag ingår att förvalta vårt bostadsbestånd så att vi uppnår god ekonomisk hushållning. Vårt viktigaste verktyg i det strategiska underhållsarbetet är vår underhållsplan som sträcker sig tre år fram i tiden. Utöver det vanliga underhållet i form av ytskiktsrenoveringar, OVK-besiktningar och åtgärder av eventuella brister och byten av vitvaror har vi under året lagt fokus på att modernisera hissar inom vårt bostadsbestånd. Målet är att skapa trygga och driftsäkra hissar.

Under året har vi även fortsatt vårt arbete med att rusta upp och modernisera tvättstugor, med självdoserande, miljövänliga tvättmaskiner.

Under 2023 har vi fortsatt att utveckla vår förebyggande fastighetsförvaltning, med tyngdpunkt på det befintliga rondningsarbetet. Målet är att fortsatt bidra till en minskad energiförbrukning och ambitionen är att implementera detta i sin helhet under 2024, i samband med bytet av fastighetssystem. Vi har även avskaffat fondsystemet och numera använder vi oss av behovsprövat lägenhetsunderhåll inom hela vårt bestånd.

Fastighetsutvecklingen under 2023

Vår ägare Östersunds kommun har gett oss uppdraget att se till att det finns studentbostäder för dem som väljer att studera på Mittuniversitetet. Ett av våra mest populära studentbostadsområde är de 40 lägenheterna vi har på Campus. Det tillfälliga bygglov för våra två hus på Campus kommer att gå ut under 2024, utan möjlighet till förlängning. För att ersätta



lägenheterna på Campus såg vi över möjligheten att bygga lägenheter på vindarna i kvarteret Hjorten för att dessa skulle ersätta lägenheterna på Campus. Tyvärr gick projektet inte att räkna hem.

En direktanvisning på Karlsrunder 2:5 ansökte och antogs under 2022 för upprättande av upp mot 150 studentlägenheter och LSS-boende på grusplan ovanför Björkbackaparken. Arbetet påbörjades under 2023 men har dragit ut på tiden eftersom det funnits olika uppfattningar om exploaterings storlek vid framtagande av detaljplan. Under 2024 förväntas arbetet löpa på bra.

Möjlighet att förtäta det befintliga beståndet görs löpande. I slutet av 2023 upphandlades förtätning av kvarteret Verkstaden där sju nya lägenheter kunde

tillskapas i souterrängplan. I samband med detta kommer fyra lägenheter att renoveras och en stam att bytas ut.

Vi har inlett en dialog med Östersunds kommun där vi sett över möjligheten att byta två fastigheter för att beståndet ska bli mer optimerat och passa respektive verksamhet bättre. Under 2023 togs beslut av kommunstyrelsen om att kvarteret Trumslagaren 1 på Frösön och kvarteret Lagboken 4 ska ingå i ett fastighetsbyte. Affären förväntas vara klar under 2024.

2022 såldes kvarteret Häggbäret. En del av affären var att senare sälja den byggrätt som då höll på att tas fram. Detaljplanen antogs sommaren 2023 och denna skulle säljas till köparen med värdetidpunkt 180 dagar efter laga kraft.



Underhållsåtgärder för trygghet och trivsel

Vi har fortsatt vårt arbete med att förbättra utemiljöerna inom utvalda områden med målet att skapa trygga, tillgängliga och trevligare utemiljöer. Vi har bland annat bytt ut äldre belysning, gjort asfalteringsarbeten samt att tagit bort träd. Områdessäkerhet och trygghetsskapande åtgärder är två viktiga områden. För att öka säkerheten i våra områden och ge hyresgästen en smidigare access till sin bostad är installation av passersystem och digitala lås en hög prioritet. Under året har vi även iordningställt uppställningsplatser åt Räddningstjänsten. Vårt systematiska brandskyddsarbete pågår löpande, där vi årligen genomför förbättringsåtgärder inom vårt bostadsbestånd utifrån åtgärdsförslag från sakkunnig.

Under 2023 gjorde vi även en satsning på våra studentboenden där vi renoverade två studentlokaler och fem korridorer och uppehållsrum med syfte att bidra till en bättre boendemiljö för våra studenter.

ROT-renovering av Hjorten

ROT-renoveringen av 192 lägenheter på kvarteret Hjorten startade under början av året. Den kommer att innebära nya ytskikt i samtliga lägenheter, säker el, nya badrum, nya kök, nya VA-stammar, nya vattenledningar, nya värmestammar och nya radiatorer. Utöver detta kommer vi att byta ut ventilationen ifrån självdrag till ett modernt FTX-system som inte bara förbättrar inomhusklimatet för hyresgästerna, men som också sänker energiförbrukningen på området. Lägenheterna

förbereds med IMD för att vi i ett senare skede ska kunna ställa om så att hyresgästerna ska ha möjlighet att påverka sin egen vattenförbrukning. I de allmänna utrymmena planerar vi att installera digitala postboxar, måla om trapphus och källarytor samt installera säkrare troax-förråd. Allt som ett led i att skapa en trygghet och attraktivitet i området.

Förstudie inledd inför ROT-renovering av Häradskskrivaren

En förstudie påbörjades under 2023 på kvarteret Häradskskrivaren som är vår nästa, stora ROT-renovering. Förstudien omfattar inmätning och uppritning av befintliga relationshandlingar, miljöinventering, förklarningsrapport om eventuell miljöcertifiering, energianalys och beräkning av olika systemval, förbesiktning av befintliga installationer, sammanställning av fastighetens underhållsåtgärder och upprättande av kostnadskalkyler. Detta görs för att internt kunna utvärdera olika scenarier och avgöra vilket som är mest ekonomiskt fördelaktigt innan processen för projektering och hyresgästgodkännande påbörjas.

Inflytt i nyrenoverade studentlägenheter på Monopolet

I början av 2023 var det inflytt på kvarteret Monopolet som inrymmer 80 studentlägenheter. Fastigheten har genomgått en omfattande ROT-renovering där fastigheten moderniserades upp från ett 60-tals-hus till 2020-tals standard för studenter.

Här har IMD (individuell mätning och debitering) av vatten och el installerats, för att göra våra hyresgäster medvetna om

den egen el- och vattenförbrukningen och ges incitament att minska sin förbrukning. För ge hyresgästen ett bättre inomhusklimat installerades FTX-ventilation, vilket även ger en minskad energiförbrukning. Renoveringen har inneburit ett rejält lyft för fastigheten med nya badrum, kök och ytskikt överallt. Genomgående genomtänkta materialval och tekniska lösningar som lett till stärkt driftnetto, ökad boendekvalitet för våra studenter.

Bostadsgaranti för studenter uppfyllt även i år

Östersunds kommun har en bostadsgaranti för studenter, den gäller för nyantagna studenter som ska studera minst 30 högskolepoäng per termin vid Mittuniversitetet i Östersund eller vid Yrkeshögskolan i Östersund. Östersundshem ansvarar för att garantin uppfylls och målsättningen är att studenten ska erbjudas en bostad inom en månad. Vi har historiskt levt upp till bostadsgarantin så även i år och förutsättningarna ser alltjämt goda ut. Tillgången på studentlägenheter är i dag större än efterfrågan mycket tack vare våra 80 nyrenoverade studentlägenheter på Monopolet.

Boende för livets olika faser

Vi har genom tillskapande mindre lägenheter gjort det möjligt för ungdomar mellan 18 och 26 år att flytta hemifrån. Lägenheterna är på runt 20 kvadratmeter och finns i kvarteret Solberg i centrala Östersund. Idag har vi 23 ungdomsbostäder och konceptet är mycket uppskattat.

För den som är 60 plus och inte har hemmavarande barn finns vårt bonusboende-koncept som bygger på tillgänglighet, trygghet och gemenskap. Dessa boenden finns i fyra olika områden, Valla, Solliden, Torvalla och centrala stan.

På stadsdel Norr (Lugnet) och Remonthagen (Stallmästaren) erbjuder vi trygghetsboende. Denna boendeform vänder sig till den som fyllt 65–70 år men är för pigg för äldreboende. Våra trygghetsboenden är under vissa tider i veckan bemannade med trivselsvårdar som tar tillvara och stöttar de boende i önskemål om gemensamma aktiviteter och möjliggör dessa. Totalt har vi 110 lägenheter i konceptet som är mycket uppskattat.

Trygghetsskapande arbete tillsammans med andra aktörer

Arbetet med EST (effektiv samordning för trygghet) tillsammans med kommunen, polisen, fastighetsägare och andra aktörer fortsätter. Under 2023 har gruppens arbetsstruktur tagit form vilket har möjliggjort flertalet gemensamma genomförda insatser i kommunen. Exempel på genomförda aktiviteter under 2023 där Östersundshem medverkat:

- Övergripande trygghetsvandringar i stadsdel/bostadsområde. Exempelvis nedre Torvalla, med fokus på yttre miljö, belysning och skadegörelse.
- Specifika insatser tillsammans med polis och trygghetssamordnare på kommunen i enskilda fastigheter inom vårt bestånd där det tidigare funnits en återkommande problematik kopplat till trygghetsfrågor.

Allmänna utrymmen, belysning, skal-skydd på entréportal, låsning och så vidare är fokuspunkter i ett sådant arbete.

I slutet av 2023 inleddes en dialog med Kvinnojouren om ett kommande samarbete för att utbilda och belysa inom ämnet "Våld i nära relation" för hela Östersundshems personal samt styrelsemedlemmar. Syftet med den kommande utbildningen är att bredda samhällsansvaret som fastighetsägare då majoriteten av det våld som utförs sker just i det egna hemmet. Arbetet kommer att fortsätta under 2024.

Hyresgästerna är med och utvecklar Lillberget

Under året har vi jobbat internt med att öka och förbättra arbetssätt kopplat till trygghet i våra bostadsområden med fokus på yttre miljö och trivsel. Kvarteret Lillberget har valts ut som första område, där vi planerar att öka vår närvaro i området, inkludera hyresgästerna då deras önskemål och synpunkter utgör ett arbetsunderlag. Det har till exempel framkommit önskemål om fler naturliga sociala mötesplatser. Vår ambition är att det ska kännas hemtrevligt, tryggt och rättvist.

Digital och GDPR-säker bevakning

Vi har köpt in sensorer som bland annat tar upp ljud och rörelse och satt upp dessa i allmänna utrymmen där vi vet att vi har utmaningar. Det kan handla om obehöriga som uppehåller sig, förrådsinbrott, återkommande skadegörelse eller annan otrygghetsskapande aktivitet. Sensorerna ska hjälpa oss att kartlägga mönster och identifiera när på dygnet dessa händelser

sker, för att vi ska kunna rikta våra insatser med så gott resultat som möjligt. Exempelvis rondering med väktare.

Sponsring med fokus på sociala projekt i Torvalla

2022 uppdaterade vi våra riktlinjer och ansökningsprocess för sponsring. Vi har sedan dess haft ett tydligare socialt fokus för sponsringen. För att ta ett ytterligare steg mot den sociala inriktningen ingår vår boendesociala enhet sedan hösten 2023 i vår sponsringsgrupp och är involverad i beslutsprocessen för våra sponsringssamarbeten. När vi i slutet av 2023 tog beslut om sponsring för kommande år var huvudfokus sociala projekt i Torvalla, och fyra föreningar med projektet kopplade till stadsdelen fick ungefär hälften av sponsringsbudgeten.

- Jämtland Basket projekt: Beyond Basket som ska lyfta Torvalla som stadsdel, förebygga otrygghet och skapa en meningsfull fritid för barn och ungdomar. Här erbjuds många aktiviteter som är gratis.
- Rädda barnen som vill ge barn och ungdomar i Torvalla verktyg och resurser att påverka sin vardag genom aktiviteter på lov och en frukostklubb två dagar i veckan. De har även en särskild satsning mot tjejer med en tjejklubb som ska vara en trygg plats att reflektera över tankar.
- Cosmos fotbollsklubb samlar spelare från olika länder och gör aktiviteter i Torvalla. Aktiviteterna är gratis och öppna för alla med särskilt fokus på att skapa en meningsfull fritid för de som inte har råd med aktiviteter, ut-

Bostadssocialt ansvar och samverkan

Vi har ett bostadssocialt ansvar som vi är stolta över och som är en viktig del i vårt uppdrag. I detta har vi ett väl utvecklat samarbete med Östersunds kommun, där vi tillsammans stöttar de mest utsatta grupperna i vår kommun där socioekonomiska utmaningar finns.

Arbetet med att ta fram ett nytt samverkansavtal tillsammans med Östersunds kommun har fortsatt även under 2023. Syftet med avtalet är att skapa goda förutsättningar för tillgång på bostäder till de grupper som av egen kraft inte kan skaffa bostad på ordinarie bostadsmarknad, samt locka fler fastighetsägare att bidra till att ta ett större bostadssocialt ansvar i kommunen.

Under 2023 tillsatte social- och arbetsmarknadsförvaltningen en ny arbetsgrupp, BOSOL, som arbetar uteslutande med boendeärenden. Under året har vi tillsammans med dem utvecklat och upprättat en god samverkan, som underlättar det dagliga arbetet och minskar att den enskilde blir hänvisad fram och tillbaka mellan olika verksamheter. I samverkan med BOSOL har vi fokus på vräkningsförebyggande arbete och kvarboende. Det kan till exempel handla om hushåll där det finns problematik med sena betalningar, störningar eller vanvård. Vi vill öka chanserna för dessa hushåll att klara ett eget boende och i och med det minimera behovet av boenden utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

- rustning och träningsavgifter.
- Östersund basket fokuserar på jämlik idrott och kvinnor ska på samma villkor som män. De håller gratis basketträningar för tjejer i åldrarna 9-12 år i Torvalla.

Utöver projekten i Torvalla sponsrar vi sex andra föreningar och då med fokus på aktiviteter i våra områden eller erbjudande till våra hyresgäster.

Hyresgästenkät och NPS

I mars förra året genomförde vi vår årliga kundundersökning. Syftet med undersökningen är att kartlägga viktiga styrkor och prioriteringsområden för bolaget att fokusera på i sitt arbete att bibehålla och stärka kundnöjdheten. Svarsfrekvensen var 51 procent och tre av fyra svarade på undersökningen via en mobil enhet. Den övergripande nöjdheten bland hyresgäster är bra och ligger runt 4 (skala 1-5) och nöjdheten har ökat något sen föregående undersökning.

I undersökningen har hyresgästerna sen fått betygsätta olika påståenden i skalan 1-5.

- Högsta resultat 4,29 har bemötande från tekniker/entreprenör som åtgärdar felen fått, följt av känslan av trygghet i din bostad som fick resultatet 4,16.
- Lägst resultat har hur grannarna sköter sig i soprummet med ett resultat på 3,04, följt av värme/temperatur

vintertid som fick 3,20.

Sen 2021 mäter vi även nöjdheten genom Net Promoter Score (NPS) som baseras på frågan "Hur troligt är det att du skulle rekommendera Östersundshem AB till en vän eller kollega. NPS för 2023 var -8, vilket är ett minusresultat och tolkas som lågt, men resultat har ökat något sen mätningen 2021 då resultat var -13.

- Solliden och Centrala Frösön/Östersund är de två områdena i undersökningen som visar högst och positiva NPS-resultat.
- Resterande området visar resultat under 0. Lägst resultat har Torvalla, följt av Valhall.
- Den åldersgrupp som är mest nöjd är gruppen 61-70 år.
- Övriga har ett resultat under 0, lägst resultat har åldersgruppen 31-40 år.
- Nya hyresgäster är mer lojala än de som varit hyresgäster en längre tid, och benägenheten att rekommendera oss minskar generellt med tiden hyresgästen varit bosatt.

Verksamhetsutveckling och ökad tillgänglighet

Tillsammans med RISE (Research Institutes of Sweden) har vi under våren 2023 deltagit i projektet Digikraft där vi bland annat tagit fram en strategi för vilka fokusområden bolaget ska ha inom verksamhetsutveckling, intern kommunikation

och digital utveckling. Fokus för projektet har legat på att förbättra tillgängligheten hos kundtjänst men även deras utveckling och roll inom bolaget.

För att utveckla och effektivisera vårt arbetssätt har vi under året upprättat en dokumenthanteringsplan, implementerat digital signering av hyresavtal samt utarbetat en ny uthyrningspolicy. Vi erbjuder numera löpande inflyttning vilket har kapat topparna från månadsskiftet och är en fördel både för kunden och besiktningsgruppen. En annan effektivisering är att vi enbart tar emot bokade besök i receptionen, förutom tisdagar då vi kompletterat med att erbjuda drop-in. Bokade besök har gjort att vi kan korta kundens väntetid avsevärt eftersom vi hinner förbereda ärendet i förväg. Vårt största fokus är att förenkla och förbättra för våra hyresgäster men det har även bidragit till en bättre arbetsvardag inom kundserviceavdelningen.

Tillgänglighet för alla

Under våren 2023 gjorde vi en tillgänglighetsanalys av våra mest besökta sidor på hemsidan för att se hur vi uppfyller EU:s tillgänglighetsdirektiv. Analysen visade på en del fel och brister. Startsidan uppfyllde kraven till 69 procent och för sidan hur man söker lägenhet var resultatet 77 procent. Tillsammans med en konsult har vi åtgärdat problemen och sidorna uppfyller numera kraven till runt 98 procent.

Goda exempel under året

Större investeringsprojekt

- Hissmoderniseringar på Fornborgsvägen 7 och 9 samt Sollidenvägen 36 och 38 samt ny hiss på Prästgatan 3.
- Installation av Iloq och passersystem på ett flertal fastigheter.
- Fönsterbyte på Fornborgsvägen.
- Badrumsrenovering i kvarteret Ardenneren.
- Byte fönster och balkongdörrar i Brunflo Viken 1:73.
- Fasadmålning i kvarteret Rådmannen 4.
- Renovering snickerier och målning träpaneler på Verkstaden 5.
- Takbyte i kvarteret Dalhem 3.

Boende för alla

- Uppfylld bostadsgaranti för studenter
- Ökad tillgänglighet och ökad digitalisering

- 80 nyrenoverade studentlägenheter
- Trygghetsboenden, 110 lägenheter
- 4 Bostäder upplåtits till Integrationservice
- 18 bostäder upplåtits till boendestödsavtal

Trygghetslösningar

- Sensorer, en GDPR-säker bevakning för att kunna rikta våra insatser
- Strategiskt arbete med fokus på vräkningsförebyggande arbete och kvarboende tillsammans med flertalet myndigheter (Kronofogden och socialförvaltningen)
- Störningsjour dygnet runt samt rullande rondering med väktare runt om i beståndet.
- Effektiv samordning för trygghet (EST). Fler genomförda platsinsatser under året för ökad trygghet i bostadsområdena.

God ekonomisk hushållning

Vi står inför stora utmaningar för att hantera eftersatt underhåll. Därför är en stabil och långsiktig lönsamhet en grundförutsättning för oss om vi ska kunna verkställa vår Plan för fastighetsutveckling.

Vi har under året arbetat med en rad åtgärder och aktiviteter för att uppnå god ekonomisk hushållning, allt från arbete med processer och system till kompetensöverföring.

Vi arbetar även löpande med våra interna processer för att identifiera möjliga förbättringar inom ekonomistyrningen. Ett delmål för året har varit att förenkla och säkra flödet för fakturaattester genom en mer automatiserad process. Ett annat delmål har varit att förbättra delprocesser för projekthanteringen, till exempel kalkylering, löpande uppföljning och beslut. Under året har även en ny lönemodul implementerats i bolagets beslutsstödsystem som gör det enklare för samtliga chefer att planera sina resurser.

Ökad förståelse hos medarbetare

Vi arbetar med kompetensöverföring mellan avdelningarna för att öka förståelsen för god ekonomisk hushållning. Det arbetet kommer att intensifieras under kommande år. Under 2023 har vi arbetat med att göra de olika avdelningarna och förvaltare mer delaktiga i budget- och prognosprocessen genom avstämningsmöten och kontinuerliga utskick av rapporter. Det som bland annat visar att vi har en bra process för både budget och prognos är att årets kostnadsförda planerade underhåll uppgick till 100 % av budget.

För att underlätta processen att göra prognoser på längre sikt har vi implementerat ett nytt simuleringsverktyg som ger möjlighet att simulera utfallet under en tioårsperiod för olika scenarios som exempelvis nyproduktion, underhåll respektive försäljning. Detta är ett viktigt verktyg för att kunna fatta strategiskt korrekta beslut för att uppnå en god ekonomisk hushållning.

Motståndskraft mot datatintrång

Ett hot som blivit högaktuellt de senaste åren och som kommer öka framöver är risken för datatintrång. Som ett led i detta



har Östersundshem de senaste åren fokuserat på att uppnå en säkrare och mer robust IT-miljö. Investeringar har gjorts i en helt ny servermiljö för att få en bättre redundans. Vidare har två nya brandväggar installerats. För att säkra upp vid eventuellt driftstopp har det köpts in en mer kraftfull UPS. För att minimera risker för potentiella intrång har det skett en översyn av dels strukturen för det interna nätverket, dels bolagets backuplösning för att förebygga potentiella intrång samt minimera riskerna. Samtliga medarbetare har också löpande under året genomgått utbildningar i IT-säkerhet.

Nytt fastighetssystem

Under hösten upphandlades ett nytt fastighetssystem som kommer ersätta det befintliga och kommer användas inom hela organisationen. Det är ett strategiskt viktigt beslut som hjälper oss att ge våra kunder förbättrad service och säkerställa bättre interna processer. Bolagets förhoppning är att detta ska kunna ge en bättre upplevelse för våra hyresgäster att hantera ärenden gentemot Östersundshem.

Byggarbetsplatser fria från brottslighet och osund konkurrens

Under 2022 gick vi med i föreningen Rättvist byggande. Rättvist byggande består av fyra huvuddelar som syftar till att förebygga och motverka kriminalitet och osund konkurrens i våra entreprenadprojekt. Våra byggarbetsplatser ska vara fria från brottslighet och osund konkurrens. Under 2023 genomfördes tre arbetsplatsbesök på de större projekt som var igång; Badrumsrenoveringen på kvarteret Ardenneren, takbytet på kvarteret Dalhem och ROT-renoveringen av kvarteret Hjorten.

Grön finansiering

Östersundshem har idag en 100 procent grön låneportfölj genom det ramverk för gröna obligationer som vi tagit fram tillsammans med Östersunds kommun och Jämtkraft. Förutom att grön finansiering styr mot projekt med låg miljöpåverkan så ger det också goda lånevillkor.



"För att den enskilde ska kunna prestera och utvecklas är det avgörande att alla trivs på arbetet"

Attraktiv arbetsplats

Den viktigaste resursen för att lyckas med vårt uppdrag är vår personal. För att den enskilde ska kunna prestera och utvecklas är det avgörande att alla trivs på arbetet och känner en motivation för uppdraget. Utifrån detta är det viktigt för oss att arbeta vidare med jämställdhet, utveckling av medarbetare samt trivsel, hälsa och säkerhet.

Vi ska aktivt arbeta med likabehandling

Vi arbetar för att människor med olika bakgrund, egenskaper och livserfarenheter ska uppfatta oss som en attraktiv arbetsgivare. Detta gör vi genom att verka för att alla medarbetare ska värderas lika, och ges samma möjligheter till goda arbets- och anställningsvillkor. Ett viktigt mål är att aktivt arbeta mot alla former av diskriminering samt att värdesätta och ta tillvara medarbetarnas olika egenskaper och erfarenheter som ger viktiga bidrag till hela verksamheten. Arbetet med jämställdhet och mångfald gäller för alla, på alla nivåer och i alla sammanhang, såväl internt som externt.

Hälsa, friskvård och trivsel

Östersundshems målsättning med arbetsmiljöarbete är att åstadkomma en långsiktig effektiv verksamhet som samtidigt innebär en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs.

Friskvård och hälsofokus är något som vi hela tiden strävar efter att utveckla. Under året har olika initiativ tagits, exempelvis stadsvandring, frisbee-golf och deltagande i blodomloppet. Vi har en aktivitetsgrupp med uppgift att anordna olika typer av friskvårdsaktivi-

teter samt företagsövergripande träffar som julfest och sommarfest. Under 2023 erbjöds samtliga medarbetare en hälsokontroll. Syftet med detta var att kontrollera det allmänna hälsoläget, att identifiera riskfaktorer och därmed förebygga framtida ohälsa. Hälsokollen hjälper även till att uppmärksamma tidiga tecken på sjukdom samt att motivera individen till att ta ansvar för sin hälsa genom livsstilspåverkan. Alla tillsvidareanställda erbjuds också en privat sjukvårdsförsäkring via Östersundshem.

Alla medarbetare har möjlighet till en friskvårdstimme i veckan och vi har också ett friskvårdsbidrag på 3500 kronor per år och anställd.

Engagemang och kompetens leder oss framåt

Våra medarbetares engagemang och kompetens är viktigt för oss om vi ska vara den ledande bostadsförvaltaren i Östersund.

Fortsatta utbildningsinsatser har skett under året, där personal bland annat deltagit på flera konferenser anordnade av Sveriges Allmännyttas utbildningsnätverk inom bland annat IT, ekonomi och hyresjuridik. All personal deltog under hösten på våra framtidsdagar där vi tillsammans arbetade med scenarioplanering och påverkanscirklar.

Hållbarhet i siffror

Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

	2023		2022		2021	
Företaget har en inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier	🔴	Nej	🔴	Nej	🔴	Nej
Företaget har en visuellblåsfunktion	🟢	Ja	🟢	Ja	🔴	Nej
Företaget har ett miljöledningssystem ex ISO 14001	🔴	Nej	🔴	Nej	🔴	Nej
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	🔴	Nej	🔴	Nej	🔴	Nej
Företaget utvärderas av extern revisor	🟢	Ja	🟢	Ja	🟢	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	🔴	Nej	🔴	Nej	🔴	Nej
Företaget har en fungerande arbetsmetod för att kontinuerligt utvärdera företagets styrelse och ledning	🟢	Ja	🟢	Ja	🟢	Ja
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor	🟢	Ja	🟢	Ja	🟢	Ja
Företaget har en transparent hyrespolicy	🟢	Ja	🟢	Ja	🟢	Ja
Företaget arbetar med boinflytande	🟢	Ja	🟢	Ja	🟢	Ja
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet	🔴	Nej	🔴	Nej	🔴	Nej
Avtalstrohet, procent	Ingen mätning		Ingen mätning		Ingen mätning	
Inköp rättvisemärkta produkter	🔴	Nej	🔴	Nej	🔴	Nej
Företaget ställer krav i upphandling avseende miljö- och energiprestanda	🟢	Ja	🟢	Ja	🟢	Ja
Företaget ställer krav på livscykelkostnadsanalyser (LCC) i upphandlingar	🔴	Nej	🔴	Nej	🔴	Nej
Företaget värderar LCC kostnader i upphandling och projekt	🟢	Ja	🟢	Ja	🟢	Ja
Uppförandekod för entreprenörer	🔴	Nej	🔴	Nej	🔴	Nej
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt i % av totalt antal	100%		100%		100%	
	män	kvinnor	män	kvinnor	män	kvinnor
Jämställdhet ledande positioner styrelse	40%	60%	44%	56%	40%	60%
Jämställdhet ledande positioner ledningsgrupp	67%	33%	50%	50%	60%	40%

God arbetsmiljö

	2023		2022		2021	
Anställningsform, antal	Tillsvidare:54		Tillsvidare:57		Tillsvidare:54	
	Visstid: 1		Visstid: 1		Visstid: 3	
	Inhyrd: 2		Inhyrd: 1		Inhyrs: 0	
	män	kvinnor	män	kvinnor	män	kvinnor
Ålder 18-29 år	2	1	2	0	2	2
Ålder 30-54 år	20	16	21	17	21	14
Ålder 55-64 år	11	5	10	5	13	5
Ålder över 65 år	2	0	3	0	0	0
Totalt	35	22	36	22	36	21
Fördelning snittlön (exkl. vd)	män	kvinnor	män	kvinnor	män	kvinnor
Tjänstemän	43307	39816	41 969	39 280	42 175	37 702
Kollektivavtal	31560	-	30 419	-	29 580	-
Sjukfrånvaro korttids, procent	2,92%		2,85%		3,11%	
Sjukfrånvaro långtids, procent	1,85%		0%		0,01%	
Utbildningskostnader per anställd, kronor	22 691		19 406		14 664	
Friskvårdsinsatser kostnad totalt, kronor	161 391		138 159		175 081*	
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser	● Ja		● Ja		● Ja	
Företaget har en arbetsmiljöpolicy- och/eller hälsofrämjande policy?	● Ja		● Ja		● Ja	
Personalomsättning, antal börjat/slutat	3	6	6	5	7	9
Arbetsmiljöundersökning utförd	● Ja		● Ja		● Ja	

* Till och med februari 2021 fick samtliga anställda träningskort hos en gymkedja.

Miljöansvar

	2023	2022	2021
Energiprestanda (kWh/m2 Atemp)	128	129	136
Energieffektivisering sedan 2007	-28%	-27%	-25%
Köpt fjärrvärme (MWh)	32 296	32 041	38 853
Köpt el (MWh)	5 276	5 035	6 285
Egen producerad förnybar energi (MWh)	1 639	1 601	1 338
Andel egen producerad förnyelsebar energi av totalt elbehov	24%	27%	19%
Företagets klimatutsläpp (ton, local based)	679	922	1 139
- varav el	394	386	475
- varav fjärrvärme	272	530*	642
- varav firmabilar	6,8	6,9	9,6
Andel fossilfritt (market based)	99,9%	98,80%	98,70%
Andel el i drivmedel	42%	46%	40%
Medelutsläpp koldioxidekvivalenter-företagsbilar g/km	18,3	18,3	18,3
Koldioxid från tjänsteresor, ton (blandat local och market)	6,2	1,7	3,9
Vattenanvändning, m3/lägenhet	77	78	79
Mängd återvinningsmaterial	Ingen mätning	Ingen mätning	Ingen mätning
Aktiviteter för att främja hållbara beteenden hos hyresgäster	● Ja	● Ja	● Ja

Socialt ansvar

	2023	2022	2021
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	4,16*	Ingen mätning	Ingen mätning
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet)	575 000	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Finns åtgärdsplaner för att öka företagets nöjdhet	● Ja	● Ja	● Nej
Bostadskö, antal	25 020	22 706	21 779
Studentbostäder, antal	650	652	651
Trygghetsbostäder, antal	106	106	106
Ungdomsbostäder, antal	23	23	23
Bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade, antal	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur av totalt förmedlade lägenheter, antal	Bosocial:24 Integration:4	Bosocial:17 Integration:18 Ukraina: 35	Bosocial: 9 Integration: 6
Andel förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur av totalt förmedlade lägenheter i procent	2%	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl, antal	4	5	Ingen uppgift
Avhysningar på grund av störningar och avtalsbrott, antal	7	6	Ingen uppgift
Vakansgrad exklusive studentboende/spärrade lägenheter, procent	Ingen uppgift	0,003%	Ingen uppgift
Hyresnivå nybyggnation, kr/kvm/år (byggår >2010)	1 810	1 762	1 730
Hyresnivå äldre bestånd, kr/kvm/år (byggår <2010)	1 027	985	955
Hyresutveckling, procent	4,15%(äldre), 2,6%(nyproduktion)	1,79%	1,33%
Sponsring, kronor	383 946	334 992	1 167 780
NPS (Net Promotor Score)	-8	Ingen undersökning	-13

Ekonomiskt ansvar

	2023	2022	2021
Årliga investeringar**, tkr	51 939	66 689	20 190
Nedlagda underhållskostnader, tkr	76 738	76 209	73 736
Planerat underhåll, kronor/kvm	339	317	289
Felavhjälpan underhåll, kronor/kvm	55	67	70
Driftkostnad per kronor/kvm/år	645	632	608
Nyproduktion, antal och typ	0	0	0
Investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv, tkr	0	0	0
Investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv del av omsättning, procent	0	0	0
Avyttringar, antal	0	417 st lgh	32 st attefallshus
Fastighetsförvärv, antal	0	0	0

* Mätningen är gjord på en femgradig skala.

** Årliga investeringar avser ROT, eventuell nyproduktion och konvertering av lokaler

Finansiell rapportering

Denna del granskas av revisionsbyrån KPMG AB



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

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

Östersundshem AB:s uthyrningsobjekt vid årets utgång utgörs av:

	2023	2022
Bostäder	3618	3623
Lokaler	104	107
Garage	996	995
P-plats & carport	1753	1759

Företaget har sitt säte i Östersunds kommun, Jämtlands län.

Ägare och koncernförhållande

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

Östersundshem AB är moderbolag till Östersundshem Holding 2 AB (559373-4972). Dotterbolaget förvärvades under 2022 i syfte att i sin tur äga dotterbolag där det under 2022 paketerades fastigheter inför försäljning. Östersundshem Holding 2 AB bedriver ingen verksamhet under 2023 förutom kvarstående regleringar sedan fastighetsaffären 2022.

Styrelse

Östersundshem AB har en styrelse bestående av totalt tio ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Sju ledamöter och två suppleanter speglar den politiska sammansättningen i Östersunds kommunfullmäktige, en ordinarie ledamot är politiskt oberoende. Vidare har styrelsen tre arbetstagarrepresentanter varav två ledamöter och en suppleant.

Vid räkenskapsårets utgång utgjordes styrelsen av:

Robert Uitto (S), ordförande
 Therese Dahlgren Ekroth (M), vice ordförande
 Stig Andersson (KD), ledamot
 Gertrud Nygren (S), ledamot
 Eva Nässén (C), ledamot
 Nils Sandqvist (V), ledamot

Conny Hansson (S), ledamot
 Terése Gärdin (extern), ledamot
 Gunilla Nilsson, arbetstagarrepresentant Unionen
 Katarina Undrom, arbetstagarrepresentant Unionen
 Anders Alfredsson (M), ersättare
 Ivan Hansson (C), ersättare
 Karin Österberg, ersättare arbetstagarrepresentant Unionen

Under maj 2023 tillträdde en ny styrelse utifrån den politiska sammansättningen i kommunfullmäktige efter valet hösten 2022. Följande ledamöter frånträdde sitt uppdrag i Östersundshems styrelse under maj; Björn Sandal (S), Karin Eriksson (S), Mikael Sillerström (C), Lars Carlsson (M) och Peter Grönlund (S). Följande personer tillträdde styrelsen vid samma tidpunkt; Robert Uitto (S), Gertrud Nygren (S), Stig Andersson (KD), Conny Hansson (S), Terése Gärdin (extern) och Ivan Hansson (C). Vid samma tillfälle valdes Robert Uitto (S) till ordförande och tidigare ordförande Pär Fredriksson (M) valdes till vice ordförande. Den 1 november frånträdde vice ordförande Pär Fredriksson (M) sin styrelsepost och Therese Dahlgren Ekroth (M) valdes till vice ordförande, som ny ersättare valdes Anders Alfredsson (M).

Årsstämma 2023

Ordinarie årsstämma ägde rum den 17 maj 2023. Vid stämman var samtliga aktier representerade. Östersunds Rådhus AB representerades av Niklas Daoson. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2022 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2022 års förvaltning. Besluten hade föregåtts av beslut i kommunfullmäktige.

Ledning

Under räkenskapsåret har Kenneth Karlsson varit utsedd vd.

Intresseorganisationer

Östersundshem AB är ansluten till arbetsgivarorganisationen Fastigo, Sveriges Allmännyttas inköpsorganisationen HBV, Fastighetsägarna Sverige samt Studentbostadsföretagen. Nytt för 2023 är att bolaget numera är medlem i föreningen Rättvist Byggnad för att främja sund konkurrens och brottsfria byggen.

Utförande

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

Personal

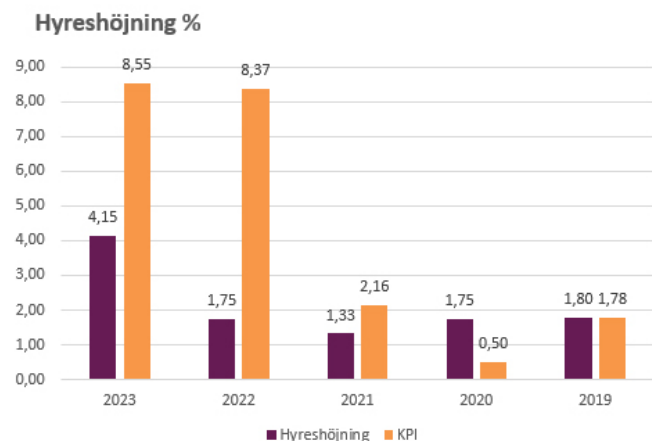
Vid årets slut hade Östersundshem 55 (58) anställda, 20 (22) kvinnor och 35 (36) män. Av dessa var 54 (57) personer tillsvi-

dareanställda, 20 (22) kvinnor och 34 (35) män.

Bolaget har tecknat kollektivavtal med Unionen och Fastighetsanställdas förbund.

Hyror

2023 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna höjdes med 4,15 procent för det äldre beståndet och 2,60 procent för bostäder med presumtionshyra vilket gav en genomsnittlig höjning om 3,81 procent. Inför förhandlingarna 2023 hade Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas avtalat om Trepartsöverenskommelsen. Överenskommelsen syftar till att hjälpa parterna komma överens i förhandlingen då det finns förutbestämda parametrar att utgå ifrån. Inför förhandlingarna 2024 reviderades delar av överenskommelsen för att underlätta förhandlingsprocessen. Vid tidpunkten för denna skrivelse har förhandlingen för 2024 mellan bolaget och Hyresgästföreningen hänskjutits till Hyresmarknadskommittén.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En föränderlig omvärld

År 2023 är inget normalt år och vi lever i en alltmer snabbväxande och oförutsägbart omvärld vilket påverkar Östersundshem på fler än ett sätt. Inflationen började stiga snabbt under 2021 för att i slutet på 2022 landa på hela 12,3 procent. Inflationen har dämpats under 2023 men är fortfarande på en hög nivå. För Östersundshem innebär det att bolaget måste anpassa verksamheten till ökade kostnader för exempelvis räntor, el, fjärrvärme samt fortsatt höga renoverings- och byggkostnader.

Strategiarbete

Arbetet enligt Fastighetsutvecklingsplanen, vilken fastställdes av styrelsen under 2020, har fortskridit under 2023. Det partneringsavtal som upphandlades under 2021 avseende ROT-åtgärder har resulterat i ett färdigställt renoveringsprojekt på kvarteret Monopolet. Projektering för ett antal byggnader på kvarteret Hjorten är i slutskedet och vid årsskiftet 2023/2024 pågick entreprenaden i tre huskroppar. Under hösten 2023 påbörjades förstudien för renoveringen av kvarteret Härads skrivaren.

Nytt affärssystem

Under hösten 2023 upphandlades ett nytt fastighetssystem, Momentum Fastighet. Implementeringen startades under slutet

av 2023 och systemet beräknas vara i drift under april 2024. Förhoppningen är att de interna processerna kommer kunna bli smidigare och mer effektiva samt att hyresgästen kommer uppleva en bättre service och struktur via Mina Sidor på webplattformen.

Underhålls- och investeringsverksamheten

Bolaget har haft hög följsamhet inom underhållsverksamheten och god förmåga att parera olika situationer. Totalt underhåll, både inre och yttre, har uppgått till 76,7 mnkr (76,2 mnkr) vilket motsvarar 339 kr (289 kr) per kvadratmeter. En stor utmaning framåt är dock att bibehålla samma köpkraft för underhåll som tidigare med tanke på att inköpspriser och entreprenadkostnader har ökat och fortsätter öka kraftigt. Bolagets andel av planerat underhåll ökar för varje år i jämförelse med felavhjälpande underhåll och reparationer. Det visar på vikten av en bra planering och att arbeta mer förebyggande.

Exempel på projekt som pågått under året är:

- Byte av tak på kvarteret Dalhem/Befälhavaren, projektet påbörjades 2022 och har slutförts hösten 2023.
- Renovering av badrum inom kvarteret Ardenneren, Etapp 1 på Havrevägen 2-26 färdigställdes under 2023. Etapp 2 med Vetevägen 7-29 påbörjades under 2023 och fortsätter under 2024.
- Fönsterbyte i kvarteret Fornborgen har påbörjats under 2023 och kommer fortlöpa under två år.

Likt tidigare år fortgår arbetet med att modernisera hissar och renovering av tvättstugor i beståndet samt installera passersystem och digitala lås för att öka säkerheten för våra hyresgäster. För de passersystem och digitala lås som installerats under året har Urban Utveckling varit behjälpliga att ansöka om investeringsstödet *Tillgänglighet och Trygghetsanpassade åtgärder*. Stödet har beviljats och utbetalts under 2023 med totalt 682 tkr för tre områden. Åtgärder i utomhusmiljön för att öka trygghet och trivsel har prioriterats där man under 2023 förbättrat belysningen för utvalda områden. Arbetet gällande trygghet kommer att fortlöpa även kommande år.

I augusti startade evakueringen av hyresgäster i kvarteret Hjorten 3 och produktionen för ROT påbörjades. Arbetet har löpt på enligt plan och tre huskroppar har rivits ut och renovering påbörjats. Första huset blir inflyttningsklart i februari 2024. Parallellt med produktion av Hjorten 3 har man under hösten påbörjat arbetet med förprojektering av ROT för kvarteret Härads skrivaren 7. Beslut om fortsatt projektering beräknas tas i början av 2024. Produktion planeras till 2025-2026.

Under året har bolaget valt att inte aktivt arbeta med nyproduktion på grund av den kostnadsutveckling som skett.

Energi och miljö

Östersundshem undertecknade 2018 Allmännyttans Klimatinitiativ där vi som bolag ska nå två huvudmål:

- En fossilfri verksamhet senast år 2030.
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från referensår 2007).

Under 2023 har arbetet för att uppnå dessa målsättningar fortgått i stort som smått. Östersundshem blev 2016, som första allmännyttan i Sverige, fossilfria sett till den egna verksamheten. Det dagliga gnetandet tillsammans med strategiska effektiviseringsprojekt har gett goda resultat på byggnadernas energiprestanda som för 2023 var 28 procent lägre än referensåret 2007. Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet är 128 kWh/m² per år.

Den el som förbrukas i Östersundshems verksamhet är hundra procent förnybar och fjärrvärmens håller en mycket hög miljöprestanda. Vi installerar solceller i all nyproduktion samt på en del av det äldre beståndet. Installerad effekt uppnådde under 2023 403 kW. Östersundshem äger också andelar motsvarande 15 000 kW effekt i Östersunds solcellspark. Under året har våra andelar i parken producerat cirka 1 360 MWh. Sammantaget motsvarar solelproduktionen cirka 27 procent av bolagets totala elbehov.

Energieffektivisering är stort fokus i våra renoveringar. Östersundshems senast färdigställda ROT-projekt Monopolet visar för 2023 en minskad energianvändning med 34 procent samt minskad vattenförbrukning med 30 procent. Under året har bolaget påbörjat flera spännande energiprojekt tillsammans med Jämtkraft samt vidareutvecklat bolagets interna energikartläggningsarbete.

Hyresgästerna och deras beteenden är en viktig del i arbetet med att uppnå målsättningen om ett Fossilfritt 2030. Genom att informera och ge bättre förutsättningar för ett mer hållbart beteende går det att påverka hyresgästerna. Exempelvis har bolaget under året lagt stort fokus på bland annat installation av ytterligare elbilsaddplatser, ökat användandet av våra tre elbilspooler, installation av vattensparande kranar samt förbättrings- och informationsåtgärder i soppummen i våra områden.

Finansiering

Östersundshem har idag ett attraktivt bestånd med få vakanter. Dock kan nivån i framtiden påverkas av vad som händer på bostadsmarknaden, både nationellt och lokalt. Det är centralt och verksamhetskritiskt att kontinuerligt säkerställa behovet av långsiktig finansiering av verksamheten. Bolaget är bundet av Finanspolicyn som beslutats av Östersunds kommun. All långfristig finansiering ska ske via Östersunds kommuns internbank. Östersunds kommun har 2023 medgivit en limit på borgen med 738 mnkr. Limiten minskar årligen med 14,5 mnkr. På bokslutsdagen nyttjas inte någon del av denna limit.

Bolagets hela låneportfölj om 800 mnkr är helt refinansierad i Östersunds kommuns Gröna obligationsprogram. Östersundshem var ett av de första fastighetsbolagen i Sverige med helt Grön långfristig finansiering. Låneportföljen är fördelad på fyra lån med varierande slutförfalldagar.

Belåningsgrad på fastigheternas marknadsvärde	25,1 %
Belåningsgrad på fastigheternas bokförda värde	40,4 %

Genomsnittsräntan uppgår till 1,18 procent per bokslutsdagen. Genomsnittlig kapital- och räntebindning uppgår till 5,56 år. Bruttorentekostnaden för 2023 för Östersundshem AB är 9,5 mnkr. Inga låneräntor har aktiverats i projektverksamheten under 2023.

Risker

Att äga och förvalta fastigheter innebär en ständig exponering av en mängd risker. Östersundshem arbetar löpande med att optimera möjligheter och samtidigt försöka hantera och minimera möjliga riskfaktorer.

Främsta riskerna ligger i kostnadsutvecklingen för taxebundna kostnader, byggtjänster, räntor samt eventuella nedskrivningar av fastigheter kopplat till K3-regelverket. Även tillgången på personal inom byggsektorn utgör en stor risk. Förändringar i skattesystem kan få negativ inverkan för bolaget.

Prognos 2024

Bolagets resultat för 2024 beräknas bli cirka 34 mnkr före eventuella realisationsvinster och skatt.

Känslighetsanalys

	Förändring i procent	Förändring av resultatet före skatt (Mnkr)
Hyra bostäder	+/- 2	+/- 5,2
Vakansgrad bostäder	+/- 1	-/+ 2,6
Taxebundna och uppvärmningskostnader	+/- 5	-/+ 2,7
Räntenivå	+/- 1	-/+ 8,0

Fastighetsvärdering

Bolaget beslutade om Fastighetsvärderingspolicy under hösten 2018. Redaktionella ändringar har gjorts i policyn under 2023. Fastighetsvärderingen utgör underlag för den årliga nedskrivningsprövningen. Värderingen är underlag för bedömning om nedskrivningsbehov, eller om återföring av tidigare nedskrivningar, föreligger.

Marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd uppgår till 2 925 mnkr (3 121 mnkr), varav bostadsfastigheter utgör 2 844 mnkr (3 036 mnkr). Vid bestämmande av marknadsvärdet har hänsyn tagits till planerade underhållsåtgärder under 2024 - 2026. Marknadsvärdet har minskat med cirka 200 mnkr vilket främst är en följd av ökade avkastningskrav.

Nedskrivningsprövning

Under 2023 har avkastningskraven ökat markant till följd av omvärldsutvecklingen och ränteläget. Detta har resulterat i ett nedskrivningsbehov för vårt studentboende Jägargården, vilket färdigställdes 2016. Nedskrivningsbehovet uppgår till totalt 5 130 tkr vilket motsvarar cirka 21 procent av det bokförda värdet per 31 december 2023 innan nedskrivning.

Under december 2023 beslutade Östersundshem att avyttra fastigheten Trumslagaren 1 till Östersunds kommun genom en bytesaffär. Med hjälp av en extern värderingsman har man tagit fram ett fastighetsvärde som, efter avdrag för nödvändiga renoveringsåtgärder, resulterar i ett nedskrivningsbehov om 870 000 kronor. Försäljningen beräknas ske under 2024.

Östersundshem äger modulhus på campusområdet på mark som arrenderas. Bygglovet är tillfälligt och går ut under 2024 vilket betyder att husen måste monteras ned och flyttas. Då det är brist på passande mark för att kunna uppföra dem i egen regi har Östersundshem värderat dessa för en eventuell försäljning. Detta har resulterat i en nedskrivning om ca 2,3 mnkr.

Totalt har styrelsen beslutat om nedskrivningar om 8,3 mnkr som resultatförts under 2023.

Styrelsearbete och bolagsstyrning

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

Styrelsens arbete under 2023

Styrelsen har haft nio styrelsemöten varav två möten var extrainsatta. Styrelsen har under 2023 bland annat beslutat om affärsplanen för kommande år, ROT-renoveringar, krisledningsplan, investering i nytt fastighetssystem samt försäljning av pantbrev. Vidare har hela styrelsen gemensamt åkt till Stockholm där tid avsattes för ett två-dagarsmöte som kombinerades med ett studiebesök på Sveriges Allmännyttas. Eftersom stora delar av styrelsen var ny tillsatt under 2023 var det ett bra tillfälle för att bredda kompetensen för verksamhet inom ramen för de allmännyttiga bostadsbolagen. Den löpande verksamhetsuppföljningen under året har fokuserats främst kring omvärldsbevakning, ekonomisk rapportering, uthyrningsläget, uppföljning av större projekt, uthyrning och vakanser, bolagets finanser, hälsotal samt skatter och avgifter. Vidare har tid avsatts för styrelsen där ledamöterna ges möjlighet till egen diskussion utan ledningens närvaro.

Revisionsutskottet som tillsattes 2021 har under året deltagit i arbetsmöten med bolagets revisorer och lekmannarevisorer samt bolagets controller i frågor kring bolagets internkontrollplan. I samband med att Björn Sandal klev av styrelsen i maj valdes Pär Fredriksson till ny ledamot i revisionsutskottet. När även han senare klev av styrelsen den 1 november valdes den nya vice ordförande, Therese Dahlgren Ekroth, in i utskottet som tillsammans med Eva Nässén utgjorde revisionsutskottet vid årets utgång.

Måluppfyllelse ägardirektiv

Nedan återges en översiktlig sammanställning av hur väl bolaget anser sig ha genomfört de uppdrag som bolaget erhållit under 2023. Ägardirektivet innehåller både verksamhetsuppdrag och ekonomiska uppdrag för verksamhetsåret för 2023. Totalt sett innehåller ägardirektivet 16 bolagsspecifika uppdrag, samt ytterligare tre uppdrag som är av ekonomisk karaktär. Dessa uppdrag är kopplade till kommunens övergripande mål som visas nedan. Utöver dessa uppdrag finns det tre övergripande direktiv att förhålla sig till.

Kommunövergripande verksamhetsmål

En tillväxt som är jämställd och ekonomiskt hållbar

- 3 uppdrag, varav 3 genomförda

En trygg och tillgänglig infrastruktur

- 1 uppdrag, varav 1 genomfört

Ett effektivt arbete för minskad miljö, och klimatpåverkan

- 4 uppdrag, varav 1 genomfört, 3 pågående

En modern och attraktiv arbetsgivare

- 1 uppdrag, varav 1 genomfört

Ett positivt företagsklimat där medborgare har arbete och bostad

- 7 uppdrag, varav 4 genomförda, 2 pågående samt 1 ej genomfört

Ekonomiska uppdrag

Överskottsgrad Uppfyllt, utfall 36 %, krav 36 %, snitt Sveriges Allmännyttas (2022) 35 %

Soliditet Uppfyllt, utfall 62 %, krav 40 %, snitt Sveriges Allmännyttas (2022) 30 %

Direktavkastning

(informationsvis) 3,4 % jmf Sveriges Allmännyttas (2022) 3,3 %

Övergripande ägardirektiv till Östersundshem

- Fungera som ett instrument för att uppnå kommunens bostadssociala mål.
- Offensivt medverka till en hållbar befolkningstillväxt och en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i kommunen i enlighet med kommunens strategier för näringsliv och bostadsförsörjning.
- Upprätta samverkansavtal med kommunen avseende bostäder till socioekonomiskt utsatta grupper och personer med funktionsnedsättningar.

Ovan övergripande ägardirektiv anses vara antingen uppfyllda eller pågående från bolagets sida. Samverkansavtalet med kommunen är under utformning och ett flertal möten har hållits under 2023 med representanter från kommunens sida. Förhoppningen är att ett avtal ska vara färdigt under 2024.

En mer detaljerad beskrivning över måluppfyllelsen återfinns i Östersundshems bolagsstyrningsrapport.

Flerårsöversikt (mnkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	272,7	275,6	278,0	277,6	258,3
Resultat efter finansiella poster	33,8	261,1	30,2	37,8	21,3
Rörelsemarginal (%)	9	43	13	15	9
Räntabilitet på eget kapital (%)	2,5	19,1	2,4	3,1	1,8
Balansomslutning	2 416,4	2 374,3	2 133,1	2 095,9	2 078,0
Soliditet (%)	62,1	62,2	58,7	58,6	57,2
Medelantal anställda	49	52	52	57	56

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 379 219 152
årets vinst	24 358 723
	1 403 577 875

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 403 577 875
	1 403 577 875

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

Resultaträkning

Belopp, tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	2		
Hysesintäkter	3, 4	272 701	275 570
Aktiverat arbete för egen räkning		3 854	2 124
Övriga förvaltningsintäkter	5	13 311	159 003
Summa nettoomsättning		289 866	436 697
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader	6, 7, 8	-145 971	-151 323
Underhållskostnader		-30 801	-25 764
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-5 938	-6 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-61 542	-61 534
Återföringar/Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-8 300	6 976
Övriga rörelsekostnader	11	-1 270	-808
Summa fastighetskostnader		-253 823	-238 694
Bruttoresultat		36 043	198 003
Central administration	6, 12	-10 518	-8 981
Rörelseresultat		25 525	189 022
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar och fordringar i koncernföretag	13	0	74 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		6 070	1 186
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	11 750	5 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-9 570	-9 014
Summa finansiella poster		8 251	72 081
Resultat efter finansiella poster		33 776	261 104
Bokslutsdispositioner	16	2 406	-28 080
Resultat före skatt		36 181	233 023
Skatt på årets resultat	17	-11 823	-33 569
Årets resultat		24 359	199 454

Balansräkning

Belopp, tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser		997	1 083
		997	1 083
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	1 817 125	1 826 683
Maskiner och inventarier	19	2 623	3 304
Pågående anläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	20	82 643	48 674
		1 902 391	1 878 661
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	21, 22	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	9 307	10 424
Uppskjuten skattefordran	24	115	25
Andra långfristiga fordringar	25	0	112 000
		9 471	122 500
Summa anläggningstillgångar		1 912 859	2 002 244
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		1 111	456
Fordringar hos koncernföretag		2 596	3 420
Fordringar hos Östersunds kommun		129 413	131 079
Aktuella skattefordringar		169	3 234
Övriga fordringar		5 851	2 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	11 765	9 923
		150 904	150 704
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	25	287 300	189 000
		287 300	189 000
Kassa och bank		65 343	32 347
Summa omsättningstillgångar		503 547	372 051
Summa tillgångar		2 416 406	2 374 295

<i>Belopp, tkr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	27, 28		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		60 000	60 000
Reservfond		12 000	12 000
		72 000	72 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 379 219	1 179 765
Årets resultat		24 359	199 454
		1 403 578	1 379 219
Summa eget kapital		1 475 578	1 451 219
Obeskattade reserver		31 690	31 500
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	40 265	28 335
Summa avsättningar		40 265	28 335
Långfristiga skulder	29, 30		
Skulder till Östersunds kommun		800 000	800 000
Summa långfristiga skulder		800 000	800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 397	23 598
Skulder till koncernföretag		8 214	810
Skulder till Östersunds Kommun	30	0	6 863
Övriga skulder		1 259	1 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	27 003	30 755
Summa kortfristiga skulder		68 873	63 240
Summa eget kapital och skulder		2 416 406	2 374 295

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp, tkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	60 000	12 000	1 158 486	21 279	1 251 765
Föregående årets resultat			21 279	-21 279	0
Årets resultat				199 454	199 454
Utgående eget kapital 2022-12-31	60 000	12 000	1 179 765	199 454	1 451 219
Ingående eget kapital 2023-01-01	60 000	12 000	1 179 765	199 454	1 451 219
Föregående årets resultat			199 454	-199 454	0
Årets resultat				24 359	24 359
Utgående eget kapital 2023-12-31	60 000	12 000	1 379 219	24 359	1 475 578

Kassaflödesanalys

<i>Belopp, tkr</i>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	32	33 776	261 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	67 321	-161 972
Betald skatt		3 083	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		104 180	99 132
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-670	48 595
Förändring av kortfristiga skulder		5 633	61 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten		109 143	209 173
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-156	-1 101
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-94 866	-115 060
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 400	240 385
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-175 300	-301 050
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		192 775	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-76 147	-176 826
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början	34	32 347	0
Likvida medel vid årets slut		65 343	32 347

Tilläggsupplysningar

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Under året har följande redovisningsprinciper förändrats:

- Förutbetalda hyresintäkter redovisas på en egen rad i balansräkningen som en kortfristig skuld under rubriken Förskott från kunder. I år redovisas detta som en interimsskuld. Jämförelseåret har justerats i årets årsredovisning.
- Bolagets förbrukning av el köps in via Östersund kommun som köper denna via Nordpool. Inköpet sker med hjälp av säkringar där elpriset säkras i förtid. För 2023 redovisar Östersundshem de olika delposterna som ett totalpris under driftskostnader. Föregående år redovisades effekten av prissäkring som en finansiell post. Jämförelseåret har ej uppdaterats i årets årsredovisning.

Förutom ovan nämnda är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter redovisas i den period som hyran avser.

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

Aktiverat arbete för egen räkning

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

Anläggningstillgångar

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

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken 5 år

Förvaltningsfastigheter

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

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktive-

ras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnad	År
Stomme & Grund	40-100
Tak	20-40
Fasad	30-100
Dörrar & Portar	15-30
Värme & Sanitet	10-40
El	10-40
Ventilation	15-40
Hiss	35
Hyresgäst- eller lokalanpassning	10-20
Tvättstuga	15-30
Inre ytskikt	3-50
Tillfälliga byggnader	5-20

Övrigt	År
Markanläggningar	20-50
Byggnadsinventarier	20-40
Markinventarier	15-40
Maskiner & inventarier	3-10

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

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

Borttagande från balansräkningen

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Låneutgifter

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

Finansiella tillgångar

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår

köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av

redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen



kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

Offentliga bidrag

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

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Belåningsgrad på fastigheternas marknadsvärde (%)

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas totala marknadsvärde

Belåningsgrad på fastigheternas bokförda värde (%)

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas totala bokförda värde

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Räntabilitet på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Överskottsgrad (%)

Driftnetto i procent av intäkterna, exkluderat för extraordinära intäkter (exempelvis vinst vid försäljning, skadestånd samt försäkringsersättningar).

Direktavkastning på marknadsvärdet (%)

Driftnettot i procent av vägt marknadsvärde (exkluderat för extra ordinära intäkter, se ovan).

Medelantal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Koncernintern försäljning och inköp

Under året har koncerninterna inköp inom kommunkoncernen uppgått till 28,6 procent av bolagets totala kostnader. Koncernintern försäljning inom kommunkoncernen har uppgått till 9,8 procent av bolagets totala intäkter.

Not 3 Hyresintäkter

Hyresintäkter brutto	2023	2022
Bostäder	256 497	261 063
Lokaler	13 331	12 464
Övrigt	13 195	13 107
	283 023	286 635
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-6 838	-7 876
Lokaler	-1 328	-1 057
Övrigt	-2 155	-2 132
	-10 322	-11 065
Totalt per intäktsgrän		
Bostäder	249 659	253 188
Lokaler	12 003	11 407
Övrigt	11 039	10 975
	272 701	275 570

Not 4 Operationell leasing

Fordran avseende framtida hyresintäkter, för icke uppsägningsbara hyresavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år: bostäder, garage, p-platser	62 980	60 930
Inom ett år: lokaler, övrigt	3 192	2 830
Senare än ett år men inom fem år; lokaler, övrigt	10 319	17 276
Senare än fem år: lokaler, övrigt	68 121	25 335
	144 612	106 371

Not 5 Övriga förvaltningsintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-TV-nät	2 811	1 171
Vinst avyttring anläggningstillgångar	1 134	143 452
Försäkringsersättningar	209	1 951
Övriga förvaltningsintäkter	9 157	12 429
	13 311	159 003

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2023	2022
Kvinnor	17	19
Män	32	33
	49	52
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 824	1 811
Övriga anställda	24 629	25 255
	26 453	27 066
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	393	441
Pensionskostnader för övriga anställda	2 223	2 366
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 909	11 001
	13 525	13 808
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	39 978	40 874

Verkställande direktören har uppburit en lön år 2023 på 1 294 tkr (1 268 tkr). Vd:s framtida pensionsförmåner regleras enligt ITP-planen. För vd gäller uppsägning från företagets sida, tolv månaders uppsägningstid samt avgångsvederlag om sex månadslöner. Under uppsägningstiden har vd rätt till samtliga anställningsförmåner enligt anställningsavtal. Vid uppsägning från vd:s sida gäller sex månaders uppsägning.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	60 %	56 %
Andel män i styrelsen	40 %	44 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	50 %

Not 7 Leasing, leasetagaren

Östersundshem AB är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende företagsbilar, kontorsmaskiner och kaffemaskiner. Årets leasing-kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 428 tkr (1 108 tkr).

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

	2023	2022
Inom ett år	1 261	1 455
Senare än ett år men inom fem år	138	1 122
Senare än fem år	0	0
	1 399	2 577

Not 8 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	27 300	26 862
Felavhjälpande underhåll	12 486	15 960
Taxebundna kostnader	27 077	29 529
Uppvärmning	27 126	27 214
Lokal administration	37 791	39 452
Övriga driftskostnader	14 191	12 307
	145 971	151 323

Inköp av förbrukningsmaterial i lager har under år 2023 omklassificerats och redovisas nu under fastighetsskötsel och städ. Föregående år redovisades kostnaden under felavhjälpande underhåll. Ingen omräkning av jämförelseåret har skett.

Under år 2023 har effekten av prissäkring på el omklassificerats och redovisas nu tillsammans med elkostnaden under taxebundna kostnader. Föregående år redovisades prissäkring som en övrig finansiell intäkt, 3,2 Mkr. Ingen omräkning av jämförelseåret har skett.

Not 9 Specifiering avskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	56 167	56 449
Avskrivningar på byggnadsinventarier	1 229	1 221
Avskrivningar på markinventarier	1 035	1 025
Avskrivningar på markanläggningar	1 931	1 883
Avskrivningar på maskiner o inventarier	939	938
Avskrivningar på licenser	242	18
	61 542	61 534

Not 10 Specifikation nedskrivningar

	2023	2022
Nedskrivning förvaltningsfastigheter	8 300	0
Återföring nedskrivning förvaltningsfastigheter	0	-6 976
	8 300	-6 976

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Förlust vid försäljning/utrangering förvaltningsfastigheter	1 270	808
	1 270	808

Not 12 Arvode till revisorer

	2023	2022
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	313	0
Övriga tjänster	8	0
	321	0
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	0	255
Övriga tjänster	0	32
	0	287
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	80	51
	80	51

Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	74 000
	0	74 000

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	11 741	2 756
Övriga finansiella intäkter	9	3 153
	11 750	5 910

Under år 2023 har effekten av prissäkringen på el omklassificerats och redovisas nu tillsammans med elkostnaden under taxebundna kostnader. Föregående år redovisades prissäkringen som en övrig finansiell intäkt, 3,2 Mkr. Omräkning av jämförelseåret har inte skett.

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till Östersunds kommun	-9 567	-9 004
Övriga räntekostnader	-3	-10
	-9 570	-9 014

Not 16 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring avskrivningar utöver plan	-190	-31 500
Erhållna koncernbidrag	12 600	16 600
Lämnade koncernbidrag	-10 004	-13 180
	2 406	-28 080

Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	18	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-11 841	-33 569
Totalt redovisad skatt	-11 823	-33 569

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		36 181		233 023
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 453	20,60	-48 003
Ej avdragsgilla kostnader		-2 147		-2 989
Ej skattepliktiga intäkter		17		16 646
Justering avseende skatter för föregående år		18		0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		684		1 521
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		89		25
Övrigt		-3 031		-770
Redovisad effektiv skatt	32,68	-11 823	14,41	-33 569

Jämförelseåret har räknats om då de skattemässiga effekterna som uppstår som en konsekvens av årets uppskjutna skatt har eliminerats.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 591 488	2 660 649
Årets anskaffning	40 385	86 284
Försäljningar/utrangeringar	-8 097	-177 630
Omklassificering från pågående anläggningar	20 253	22 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 644 029	2 591 488
Ingående avskrivningar	-687 375	-684 960
Försäljningar/utrangeringar	6 561	58 163
Årets avskrivningar	-60 361	-60 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-741 175	-687 375
Ingående nedskrivningar	-77 430	-106 124
Försäljningar/utrangeringar	0	21 719
Återförda nedskrivningar	0	6 976
Årets nedskrivningar	-8 300	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-85 730	-77 430
Utgående redovisat värde	1 817 124	1 826 683
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 817 125	1 826 683
Verkligt värde	2 925 476	3 120 730

Marknadsvärdet baseras på en intern värdering. Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav åsätts respektive fastighets driftsöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå som bedöms som marknadsmässig. Viktade initiala avkastningskrav mellan 4,60 - 6,55 % har använts beroende på fastighetens läge. Genomsnittligt initialt avkastningskrav för bostäder uppgår till 5,17 %.

Jämförelseåret 2022 har räknats om utifrån samma princip som innevarande år då föregående års anskaffningar och omklassificeringar beräknats på annan grund.

Årets anskaffning inkluderar offentligt bidrag om 675 tkr vilket avser bidrag för trygghetsskapande åtgärder för äldre genom installation av passer-system i kvarteret Tunnbrödet och kvarteret Dalhem/Befälhavaren. Bidraget är utbetalat av Länsstyrelsen.

Not 19 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 338	15 349
Årets anskaffning	258	718
Försäljningar/utrangeringar	-33	-2 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 563	13 338
Ingående avskrivningar	-10 034	-11 825
Försäljningar/utrangeringar	33	2 729
Årets avskrivningar	-939	-938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 939	-10 034
Utgående redovisat värde	2 623	3 304

Not 20 Pågående anläggningar avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 489	47 613
Årets anskaffning innan reducering moms rättelse	57 490	28 061
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-20 253	-22 185
Moms rättelse som reducerar årets anskaffning	-3 268	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 458	53 489
Ingående nedskrivningar	-4 815	-4 815
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 815	-4 815
Utgående redovisat värde	82 643	48 674

Jämförelseåret 2022 har räknats om utifrån samma princip som innevarande år då föregående års anskaffning och omklassificeringar beräknats på annan grund

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	0
Inköp	0	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Östersundshem Holding 2 AB	100%	100%	50 000	50
				50
	Org.nr	Säte	Eget kapital	
Östersundshem Holding 2 AB	559373-4972	Östersund	4 568	

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 674	10 674
Försäljningar	-23	0
Återbetalda insatser	-1 095	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 557	10 674
Ingående nedskrivningar	-250	-250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-250	-250
Utgående redovisat värde	9 307	10 424

Innehav i denna post avser andelar i bland annat HBV, Östersund Solpark drift ekonomiska förening samt andelar i bostadsrättsföreningar. Under året har Östersund Solpark drift ekonomisk förening beslutat om en nedsättning av insatskapitalet, vilket resulterade i att en miljon kronor återbetalades till Östersundshem. Vidare har föreningen Zolcell blivit upplöst där medlemsinsatsen om 95 000 kronor återbetalades. Försäljning under året avser sex andelar i en bostadsrättsförening.

Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader

	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	0	-40 265	-40 265
Skattemässiga underskottsavdrag	115	0	115
	115	-40 265	-40 151

2022-12-31

Temporära skillnader

	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	0	-28 335	-28 335
Skattemässiga underskottsavdrag	25	0	25
	25	-28 335	-28 310

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-28 335	-11 930	-40 265
Skattemässiga underskottsavdrag	25	89	115
	-28 310	-11 841	-40 151

Not 25 Placeringar som avser flera poster

2022 års långfristiga placering löper ut under 2024.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar	0	112 000
	0	112 000
Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar	287 300	189 000
	287 300	189 000

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna inkomsträntor	7 188	2 527
Förutbetalda försäkringspremier	0	3 285
Upplupen parkeringsintäkt	967	889
Övriga interimsfordringar	3 609	3 222
	11 765	9 923

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 28 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 379 219
årets vinst	24 359
	1 403 578
disponeras så att i ny räkning överföres	1 403 578

Not 29 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindningstid	Lånebelopp	Snittränta %	Andel av lån %
2028	200 000	1,03	25,00
2029	300 000	1,35	37,50
2030	300 000	1,10	37,50
	800 000	1,18	

Alla lån har upplånats via Östersunds kommuns gröna obligationsprogram.

Not 30 Skulder till kreditgivare

Långgivare	2023-12-31	2022-12-31
Östersunds kommun	800 000	800 000
	800 000	800 000
Kortfristig del av långfristig skuld	0	0

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 583	3 603
Upplupen kostnad pågående anläggningar	669	71
Upplupen kostnad färdigställda anläggningar	1 664	3 917
Förutbetalda hyresintäkter	18 691	20 842
Övriga poster	2 396	2 322
	27 003	30 755

I föregående års årsredovisning redovisade förutbetalda hyror som "Förskott från kunder" på en egen rad under kortfristiga skulder. I år redovisas detta som en interimsskuld, jämförelseåret har uppdaterats.

Not 32 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	15 154	3 940
Erhållen utdelning	0	74 000
Erlagd ränta	-9 539	-8 982
	5 615	68 959

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	61 542	61 534
Nedskrivningar	8 300	-6 976
Resultat från materiella anläggningstillgångar	136	-142 530
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	-2 657	-74 000
	67 321	-161 971

Not 34 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	65 343	32 347
	65 343	32 347

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 2 februari 2024 beslutade styrelsen att godkänna igångsättningstillstånd för projektering (fas 1) för det kommande ROT-projektet på fastigheten Häradsrättaren 7. Projekteringen kommer att fortlöpa hela 2024 för att påbörja entreprenaden i slutet av 2025.

För det pågående ROT-projektet på fastigheten Hjorten 3, där entreprenaden påbörjades under hösten 2023, färdigställdes renoveringen av den första av totalt nio huskroppar under februari 2024. Entreprenaden beräknas fortlöpa fram till årsskiftet 2025-2026.

Under början av 2024 pågår implementeringen av ett nytt fastighetssystem. Systemet beräknas vara i drift i april 2024.

Not 36 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Garantibelopp - Fastigo	504	543
Eventualförpliktelse - Offentliga bidrag	45 202	49 813
	45 706	50 356

Not 37 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter finns i bolaget.

Östersundshem AB
Org.nr 556528-1648

Östersund 2024-03-13

Robert Uitto
Ordförande

Therese Dahlgren Ekroth

Eva Nässén

Nils Sandqvist

Gertrud Nygren

Conny Hansson

Terése Gärdin

Stig Andersson

Gunilla Nilsson
Arbetstagarrepresentant

Katarina Undrom
Arbetstagarrepresentant

Kenneth Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Östersundshem AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östersundshem ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Östersundshem AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Sundsvall den 19 mars 2024

KPMG AB

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

Jämförelsetalen för 2019 avser Östersundshems-koncernen

Resultaträkning, mnkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	273	275	278	278	259
Övriga intäkter	17	162	15	25	21
Summa nettoomsättning	290	437	293	302	280
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-146	-151	-154	-162	-148
Underhållskostnader	-31	-26	-23	-26	-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-6	-6	-6	-6	-6
Summa driftskostnader	-183	-183	-183	-194	-185
Driftsnetto	107	254	110	108	95
Avskrivningar	-62	-62	-63	-67	-60
Nedskrivningar	-8	7	0	20	0
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	0	-5	-1
Summa övriga fastighetskostnader	-71	-56	-63	-52	-61
Bruttoresultat	36	198	46	57	34
Central administration	-11	-9	-9	-11	-9
Rörelseresultat	25	189	38	46	25
Finansiella intäkter och kostnader	8	72	-7	-9	-4
Summa finansiella poster	8	72	-7	-9	-4
Resultat efter finansiella poster	33	261	30	38	21
Bokslutsdispositioner och skatt	-9	-62	-9	4	0
Årets resultat	24	199	21	42	21

Balansräkning, mnkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Tillgångar					
Inmateriella anläggningstillgångar	1	1	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	1 902	1 879	1 916	1 918	1 959
Finansiella anläggningstillgångar	9	122	21	25	35
Omsättningstillgångar	504	372	196	153	84
Summa tillgångar	2 416	2 374	2 133	2 096	2 078
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital	72	72	72	72	72
Fritt eget kapital	1 403	1 379	1 180	1 156	1 118
Obeskattade reserver	32	32	0	0	0
Uppskjuten skatt	40	28	5	0	4
Långfristiga skulder	800	800	800	800	700
Kortfristiga skulder	69	63	76	68	184
Summa skulder och eget kapital	2 416	2 374	2 133	2 096	2 078

Fastighetsuppgifter per 31 december

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal bostäder	3 618	3 623	4 039	4 016	4 012
Antal lokaler	104	107	142	145	151
Antal bilplatser	2 749	2 754	3 138	3 134	3 066
Summa uthyrningsobjekt	6 471	6 484	7 319	7 295	7 229
Yta bostäder, 1 000 kvm	213	213	241	240	240
Yta lokaler, 1 000 kvm	13	13	14	15	17
Summa yta, 1 000 kvm	226	226	255	255	257

Personal

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastanställda	54	57	54	57	57

Nyckeltal

	2023	2022*	2021	2020	2019
Soliditet, %	62,1%	62,2%	58,7%	58,6%	57,3%
Avkastning på eget kapital, %	2,3%	18,0%	2,4%	3,1%	1,8%
Bokfört värde fastigheter, mnkr	1 817	1 827	1 870	1 882	1 903
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	2 925	3 121	3 279	3 041	2 668
Belåningsgrad marknadsvärde, %	25,1%	24,6%	24,4%	26,3%	30,0%
Direktavkastning på marknadsvärde, %	3,7%	8,1%	3,4%	3,6%	3,6%
Direktavkastning på bokfört värde, %	5,9%	13,9%	5,9%	5,8%	5,0%
Driftnetto, kr/kvm	474	1 121	430	426	371
Medelhyra bostäder, kr/kvm	1 027	985	955	939	901
Medelhyra bostäder - presumtion, kr/kvm	1 810	1 762	1 730	1 705	1 657
Fastighetskostnader, andel av hyresintäkter	67,0%	66,5%	65,6%	69,9%	71,4%
Central administration, andel av hyresintäkter	3,9%	3,3%	3,1%	3,8%	3,5%
Kapitaltjänstkostnader, andel av hyresintäkter	26,1%	25,6%	25,9%	26,0%	24,2%
Överskottsgrad, %	36,3%	35,5%	35,9%	33,9%	33,4%
Avkastning på totalt kapital, %	1,8%	11,4%	1,8%	2,2%	1,3%

* De finansiella nyckeltalen för år 2022 påverkas av genomförd fastighetsförsäljning, vilket gör att en del av dem inte kan anses vara representativa.

Definitioner

Soliditet – Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital – Resultat efter finansiella poster i procent av eget kapital.

Belåningsgrad – Ränteberärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Direktavkastning på bokfört värde – Driftnetto i procent av fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning på marknadsvärde – Driftnetto i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Driftnetto kr/m² – Intäkter minus direkta fastighetskostnader i förhållande till total yta.

Kapitaltjänstkostnader – Avskrivningar och räntekostnader i förhållande till hyresintäkter.

Överskottsgrad – Driftnetto i procent av intäkterna, extra ordinära intäkter ej inräknade.

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

Medelhyra bostäder med presumtionshyra – Bostäder exklusive studentbostäder och LSS.

Avkastning på totalt kapital - Vinst efter finansiella intäkter i procent av totala tillgångar.

Presumtionshyra

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

Källa: Sveriges Allmännyttas

Östersundshems styrelse

Östersundshems styrelse, 2023-12-31

Robert Uitto (S) (ordförande)
Therese Dahlgren Ekroth (M)
Gertrud Nygren (S)
Conny Hansson (S)
Eva Nässén (C)
Stig Andersson (KD)
Nils Sandqvist (V)
Terése Gärdin (opolitisk)
Gunilla Nilsson (arbetstagarrepresentant)
Katarina Undrom (arbetstagarrepresentant)

Förtroendevalda lekmannarevisorer

Kjell Svantesson (S)
Per Ericsson (C)

Ersättare

Ivan Hansson (C)
Anders Alfredsson (M)
Karin Österberg (arbetstagarrepresentant)

Ledamöter som lämnat styrelsen under 2023

Björn Sandal (S) 2023-05-17
Karin Eriksson (S) 2023-05-17
Mikael Sillerström (C) 2023-05-17
Lars Carlsson (M) 2023-05-17
Peter Grönlund (S) 2023-05-17
Pär Fredriksson (M) 2023-11-01

Fastighetsförteckning

Omr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök						BOA	Lok.	LOA	Total	Garage	P-
				1	2	3	4	5&<	Totalt	yta m²	antal	yta m²	yta m²	varm kall	platser
Frösön															
311	Fritzhem 17	Trädgårdsvägen 5-7, Fritzhems-gatan 7, Näsvägen 2	1954	11	5	6	2	2	26	1 638,1	3	145,6	1 783,7	1	13
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	1947	3	6	2			11	620,0	2	92,0	712,0		8
321	Lillberget 1/Trumslagaren 1	Skogsvägen 10-20, Mällbyvägen 37-43	1968	11	26	30	26		93	7 285,5	5	944,0	8 229,5		88
323	Mjällsta 1	Frösövägen 98-102, Skogsvägen 13	1975		20	16			36	2 532,0	1	34,0	2 566,0	12	22
331	Eldaren 2, 3	Fröjavägen 4-6	1952	11	16	6	3		36	2 117,6	3	128,5	2 246,1	4	7
332	Fornborgen 1	Fornborgsvägen 1-5	1991		12	12			24	1 706,4			1 706,4	12	62
341	Slånbäret 1	Videvägen 2-48	1973		16	64	16		96	7 433,8	2	79,0	7 512,8	47	74
342	Skifteslaget 1	Önevägen 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	4	117,0	10 615,2	59	80
343	Skifteslaget 2	Önevägen 194-202	1981	33	41				74	3 936,0	1	617,0	4 553,0	18	31
Östersund															
411	Häradsskrivaren 7	Prästgatan 2, 4, 6, Storgatan 1, 3, Fältjägargränd 10-12, Brogränd 11	1957	62	35	24	5	2	128	6 430,1	8	436,4	6 866,5	37	12
412	Rådmannen 5	Prästgatan 3	1985		11	6	2		19	1 250,0	1	76,5	1 326,5		8
413	Rådmannen 4	Brogränd 15	1978	18	2	8			28	1 304,4			1 304,4		12
414	Kaptenen 4	Kyrkgatan 25	1978	23	6	3			32	1 295,7	2	131,0	1 426,7		
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	20	7	8			35	1 931,0	2	127,0	2 058,0		19
417	Brandsprutan 2	Litsvägen 24-26, Biblioteksgatan 27, Läroverksgränd 8	1905/-93	34	19	2			55	3 098,8	2	84,0	3 182,8		22
421	Bönboken 3	Artillerigatan 2, Rådhusgatan 29	1969/-93	9	9	2	4		24	1 464,2	2	1 132,0	2 596,2	16	13
426	Verkstaden 5	Prästgatan 61 A-D, Brunnsgård 9	1987		12	3	4	1	20	1 500,7	1	83,3	1 584,0		6
427	Slakteriet 7, 8 (Solberg)	Prästgatan 56-60, Storgatan 55-59, Tullgatan 8	1983	45	86	14			145	7 881,1	6	1 662,0	9 543,1	73	2
431	Hjorten 3	Samuel Permans gata 26-30, Gen-vägen 60-62, Biblioteksgatan 31-37	1948	30	95	46	21		192	12 331,5	15	1 172,4	13 503,9	73	84
432	Björkbacka 8	Sollidenvägen 17-23, Grindstug-vägen 26-32, Jaktstigen 16-26	1961	30	21	39			90	4 961,0	1	58,0	5 019,0		47
433	Solliden 3/Lövberga 1	Grindstugvägen 36, 47-49, Kondito-rivägen 3, Sollidenvägen 36-44	1993	29	60	30	29	8	156	10 983,3	2	731,6	11 714,9	67	79
435	ÖSK-Stugan 1	ÖSK-vägen 10	1942/-07	2	18				20	820,0	1	310,0	1 130,0		20
451	Valhall 2	Krondiksvägen 66-70, Fagerbacken 24-28, Odensalagatan 45-49	1965/-10/-14	38	104	101	38	2	283	20 030,1	4	367,0	20 397,1	98	206
465	Riktaren 1 (8 våningar)	Ryttarvägen 77-83	2016/-17	28	56	64			148	8 994,0			8 994,0		102
466	Riktaren 1 (trygghetsboende)	Ryttarvägen 67-69, 73-75	2019	16	60				76	4 296,0			4 296,0		68
466	Riktaren 1 (4 våningar)	Ryttarvägen 71	2019	1	8	6			15	883,0			883,0		
482	Tallåsen 1 (8 våningar)	Bandvagnsgränd 2-6	2017	7	46	44			97	5 884,5			5 884,5	18	53
483	Lugnet 13 (trygghetsboende)	Infanterigränd 17	2016	9	17	10			36	1 941,0			1 941,0		36
489	Tallåsen 1 (4 våningar)	Bandvagnsgränd 1-9	2019/-20	34	79	1			114	5 320,0			5 320,0	27	90
Torvalla															
511	Tunnbrödet 113-115	Damågränd 1-8, Arågränd 1-11, 2-14, Gräftågränd 1-12	1982	21	34	40	29		124	8 457,8	4	123,7	8 581,5	47	108
518	Rosmarinen 1	Falkfångarvägen 1-31	2010	8	21	25	6		60	3 648,2			3 648,2	47	35
529	Bakplåten 3	Barkvägen 2-4	1992								9	3 165,0	3 165,0	1	
531	Ardennern 2	Havrevägen 2-8, 12-28, Vetevägen 7-17, 25-29, 31-75	1991	1	64	48	48	23	184	15 096,3	2	203,0	15 299,3	141	44
533	Slätterängen 2	Nekvägen 94-98, Skylvägen 1-3	1991	23	29	11	8		71	4 219,1	3	145,0	4 364,1	32	37
Brunflo															
611	Brunflo - Viken 1:61	Centrumvägen 17, Brunflo	1963	6	9	3	4		22	1 325,9	3	325,2	1 651,1		24
612	Brunflo - Viken 1:73, 75	Postvägen 5-7, Brunflo	1963	12	12	12	1		37	2 013,8	3	114,0	2 127,8	2	20
613	Brunflo - Viken 2:205, 208	Kvartermästarevägen 7-111, Löjtnantensvägen 2-186, Brunflo	1979	41	38	54	49		182	13 899,7	4	180,5	14 080,2		140
Summa bostäder				657	1 171	832	323	38	3 021	195 028,4	98	12 901,8	207 930,2	160 721	1 715
Studentbostäder															
332	Fornborgen 1	Fornborgsvägen 7-15	1991	158	8			1	167	5 362,4	1	30,0	5 392,4		
423	Logen 7	Rådhusgatan 54	1988	45					45	1 329,5	1	65,0	1 394,5		13
424	ABC Boken 3/Motboken 2	Rådhusgatan 35, Södra Gröngatan 32, 34, 36, Tullgatan 23	1984	127	44				171	6 137,6	2	106,0	6 243,6	58	11
425	Verkstaden 3	Kyrkgatan 78	1972	61		1			62	1 396,0	2	76,0	1 472,0	27	
428	Monopolet 1	Prästgatan 63	1967	68	12				80	1 976,0			1 976,0	30	14
434	Artilleristen 1 (markarrende)	Campusvägen 13-15	2009	40					40	1 000,0			1 000,0		
469	Körfältet 9 (brf)	Reveljgränd 23-25	1973	4					4	99,5			99,5		
488	Lugnet 10, 12	Infanterigatan 19, 23	2016	28					28	686,0			686,0		
Summa studentbostäder				531	64	1	-	1	597	17 987,0	6	277,0	18 264,0	115 -	38
TOTALT Östersundshem				1 188	1 235	833	323	39	3 618	213 015,4	104	13 178,8	226 194,2	275 721	1 753

Områdeskarta



Brunflo

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

Frösön

- 311 Fritzheim
- 313 Dalhem (Befälhavaren)
- 314 Trädgårdsmästaren
- 321 Lillberget (Trumslagaren)
- 323 Mjällsta (Korpralen)
- 331 Eldaren
- 332 Fornborgen
- 341 Slånbäret
- 342 Skifteslaget 1
- 343 Skifteslaget 2
- C09 Attefallshus

Östersund

- 411 Häradskrivaren
- 412 Rådmannen 5
- 413 Rådmannen 4
- 414 Kaptenen 4
- 415 Kaptenen 2
- 416 Borgmästarlotten
- 417 Brandsprutan
- 421 Bönboken



- 423 Logen
- 424 ABC-Boken/Motboken
- 425 Verkstaden 3
- 426 Verkstaden 5
- 427 Slakteriet (Solberg)
- 428 Monopolet
- 431 Hjorten
- 432 Björkbacka

- 433 Solliden/Lövberga
- 434 Artilleristen
- 435 Björnvaktaren
- 451 Valhall
- 465 Punkthus
- 466 Stallmästaren
- 466 Punkthus
- 469 Körfältet

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

Torvalla

- H01 Bakplåten
- 511 Tunnbrödet
- 518 Rosmarinen
- 531 Ardennern
- 533 Slätterängen



östersundshem

ostersundshem.se • info@ostersundshem.se • Kundservice och växel 063-14 04 00
Östersundshem AB • Rådhusgatan 29, 831 35 Östersund • Organisationsnummer 556528-1648

Producerad av Östersundshem AB. Med reservation för tryckfel.