

Års- och hållbarhetsredovisning 2022



östersundshem



A smiling man is visible through the open side door of a white van. The van has a large purple 'Ö' logo and the text 'östersundshem' on its side. The background shows a blurred autumn scene with trees.

Innehållsförteckning

Förord	3
--------	---

HÅLLBARHETREDOVISNING

Hållbarhetsarbete	4
Ett fossilfritt, förnyelsebart och energieffektivt Östersundshem	5
Möjlighet till hem för alla med fokus på trygghet och trivsel	7
Förbättrad boendestandard genom renovering och underhåll	9
Personalen - vår mest värdefulla tillgång	11
Ökat fokus på digitalisering	11
Hållbarhet i siffror	12

FINANSIELL RAPPORTERING

Förvaltningsberättelse	14
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Rapport över förändringar i det egna kapitalet	22
Kassaflödesanalys	23
Tilläggsupplysningar	24
Revisionsberättelse för den finansiella rapporteringen	36
Fem år i sammandrag	38
Östersundshems styrelse	40
Fastighetsförteckning	41
Områden/fastigheter	42



Från en utmaning till en annan

2022 var ett krävande men utvecklande år, där Östersundshem gick från den ena utmaningen till den andra. Året präglades av flera stora händelser som vi hanterade längs vägen men som fortsatt kommer att påverka bolaget under 2023–2024.

Under årets första månader påverkades vår verksamhet av fortsatta covid-19-riktlinjer, bland annat i form av distansarbete och restriktioner vid besök hemma hos hyresgäster. Sen har konsekvenserna av kriget i Ukraina varit många och svåra, men miljontals människor på flykt både inom och utom landet med ett stort behov av bostäder. Sedan februari 2022 har vi ett pågående krig i Europa efter att Ryssland invaderat Ukraina. Konsekvenserna av detta är många och svåra, miljontals människor är på flykt både inom och utom landet och behovet av bostäder är stort.

Andra påföljder av kriget är bland annat ökade energi-, råvaru- samt elpriser. Detta har lett till en kraftig konjunkturedgång i Europa, där vi i utgången av december hade en inflation i Sverige på 12,3 procent. Prisstegringen har minskat hushållens köpkraft men än har vi inte sett att hyresgästens förmåga att betala hyran har minskat. Många bedömare spår en lågkonjunktur under 2023-2024, vilket gör att vi kommer att följa hyresgästernas betalningsförmåga noga under de kommande åren för att kunna hjälpa dem på ett bra sätt.

Under de senaste tolv månaderna har byggkostnadsindex ökat med över 15 procent, där ökningen främst beror på högre byggmaterialkostnader, transporter, drivmedel och elkraft. Prisutvecklingen har varit kraftig vilket vi särskilt bevakat med tanke på bolagets kommande ROT-projekt.

Under året färdigställde bolaget det första renoveringsprojekt kopplat till vår fastighetsutvecklingsplan, där studentboendet Monopolet återinvigdes under december. Efterfrågan av studentbostäder är hög och merparten av lägenheterna på Monopolet är idag uthyrda.

Som ett led i vårt strategiarbete har bolaget under året avyttrat elva fastigheter innehållande 417 lägenheter från beståndet, för att bland annat finansiera kommande ROT-projekt.

Under mars månad drabbades bolaget av ett större dataintrång som slog ut en stor del av vår it-miljö. Bolagets personal hanterade den uppkomna situationen väl. En positiv effekt av det inträffade är att vi idag har en mer robust och säker it-miljö.

Avslutningsvis har 2022 varit ett år med stora utmaningar som bjudit på omfattande arbete för såväl styrelse som personal. Detta ser vi positiva resultat av nu, inte minst i vårt bokslut. Vi går in i 2023 med en ekonomi i balans och goda förhoppningar om det nya året, trots det osäkra omvärldsläget.

Kenneth Karlsson – Vd, Östersundshem

"Ekologisk hållbarhet är centralt inom förvaltning, nyproduktion och underhåll"



Hållbarhetsarbete

Östersundhem har en viktig roll att spela i utvecklingen mot ett hållbart samhälle. De bostäder vi bygger och förvaltar ska inte bara vara miljömässigt och ekonomiskt hållbara, utan också trygga och trivsamma.

I utvecklandet av våra bostadsområden finns stort fokus på hållbarhet - allt från en låg energiförbrukning och solex 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 Östersundhem går före och visar vägen.

Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet är centralt inom förvaltning, nyproduktion och underhåll. Vi ställer energi- och miljökrav både vid inköp och entreprenader, dessutom effektiviserar vi vår resursanvändning på flera andra områden; energieffektivisering, miljömärkt nyproduktion, solceller på våra byggnader, solcellspark, elbilsplan för vår förvaltning, elbilsplan och elbilsplan för hyresgäster och allmänheten.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet genomsyrar hela verksamheten och handlar om att vara långsiktig i hanteringen av våra ekonomiska resurser. Under 2022 har både ett målstyrningsverktyg och ett nytt ekonomisystem implementerats för fortsatt fokus på affärsmässighet för att ytterligare öka medvetenheten om god ekonomisk hushållning i varje led.

Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om hur vi agerar som samhällsaktör och hur vi använder våra resurser för att skapa hem åt många, arbete åt många och en bra arbetsmiljö. Vårt boendesociala arbete med satsningar på trygghet och trivsel, våra olika boendeformer för olika målgrupper samt tillskapandet av nya lägenheter i både nyproduktion och förtätning i vår renovering, är exempel på vårt arbete i detta sammanhang. På så vis bidrar vi till utvecklingen i Östersund genom att möta den bostadsbrist som råder, men också genom att tillskapa arbetsmöjligheter.

Ett fossilfritt, förnyelsebart och energieffektivt Östersundshem

Arbetet med att uppnå våra högt satta energi- och miljömål fortsatte under 2022. Vi har lagt mycket kraft på insatser för att hjälpa våra hyresgäster att leva miljösamt. Vi är nära att redan nu uppnå 2030 års målnivå för energieffektivisering och vi har satsat mycket på att förse våra bostadsområden med förnybar el från egna solceller, vilket nu utgör en betydande del av vårt elbehov.

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).

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

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

Under 2022 har arbetet för att uppnå dessa målsättningar fortgått i stort som smått.

Fossilfri verksamhet 2030

Östersundshem blev som första allmännytta i Sverige fossilfria redan 2016, sett till den egna verksamheten (enligt Fossilfritt Sveriges definition). Detta efter att vi fasat ut all eldningsolja och bytt vår bilpark till elbilar. 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 energi- och miljökrav på våra entreprenörer och leverantörer men också genom att göra det enkelt för våra hyresgäster att leva klimatsmart.

Klimatsmart boende

Vi vill möjliggöra för våra hyresgäster att köra elbil och erbjuder därför parkeringsplatser med elbilsaddning. Vi har nu totalt 125 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 utfördes under 2021 en inventering av soprummen tillsammans med Östersunds kommun och Lundstams. Åtgärdsområdena identifierades och en stor del av åtgärderna utfördes under 2022. Inom ramen för samarbetet har även en informationskampanj tagits fram och ett av våra större bostadsområden har fått ett ansiktslyft med ny, färgglad och pedagogisk skyltning i enlighet med EU-standard. Ambitionen är att övriga soprum i vårt bestånd ska genomgå samma omvandling. Till följd av ett förändrat



klimat behöver vi arbeta förbyggande för att förhindra skada på våra fastigheter vid tex skyfall men även säkra boendemiljön för våra hyresgäster vid värmeböljor. Under året påbörjades därför arbete med att ta fram klimatanpassningsplaner i samarbete med IVL och Sveriges Allmännytt.

Effekttoppar och förnybar energi

Den el vi använder i Östersundshem är 100 procent förnyelsebar och fjärrvärmen håller en mycket hög miljöprestanda. Vid nybyggnation ansluter vi oss till fjärrvärme om det är möjligt. Våra nybyggda bostadsområden förses med solceller. Under 2021 installerades också en 100 kilowattimmar anläggning på Videvägen, vilket blev den första solcellsanläggningen i det äldre beståndet. Solelproduktionen kommer till nytta som fastighetsel, som hushållsel för våra hyresgäster, för laddning av elbilarna i våra elbilsbilpooler och hyresgästernas elbilar. Vid 2022 års utgång hade vi driftsatta solcellsanläggningar till en sammanlagd effekt av 403 kilowattimmar. Dessa producerade under året 300 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 solelproduktionen från solcellsparken och på våra tak cirka 27 procent av bolagets totala elbehov.

Effekt är ett allt viktigare begrepp på energiområdet. Det är när belastningen är

som störst i både el- och fjärrvärmenäten 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 effektuttaget 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.

Energieffektiv förvaltning och hållbarhet i renovering

Stort fokus under 2022 har lagts på våra omfattande ROT-projekt, där studentbostadshuset Monopolet var först ut. Här har ett omfattande arbete gjorts 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) på el och vatten vilket ger möjlighet för hyresgästen att själva påverka sitt miljöavtryck, samt FTX (från- och tilluftssystem med värmeväxlare) ventilation som borgar för ett gott inomhusklimat samtidigt som det ger god energibesparing. Sammantaget förväntas en energieffektivisering på mellan 30 och 40 procent. För merparten av energieffektiviseringsåtgärderna i ROT-projektet Monopolet har vi erhållit energieffektiviseringsstöd om 30 procent av den totala investeringskostnaden vilket gav oss 3,7 miljoner kronor i stöd. På Monopolet tog vi också ett steg vidare mot en cirkulär ekonomi genom att låta en auktionsbyrå sälja vidare sanitetsporslin, blandare och vitvaror.

Även i vår fastighetsförvaltning är energi-effektivisering 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. Här kan särskilt nämnas installation av frånluftsvärmepumpar så att vi nu har värmeåtervinning på Fornborgen och Härads skrivaren. Fornborgen har gått från att vara en av våra tio högsta förbrukare till att ligga lite över medel. Härads skrivaren har nu en förbrukning som ligger under medel. Båda husen visar även en minskad användning av primärenergi, det vill säga med hänsyn taget till att el kräver mer resurser vid produktion än fjärrvärme.

Det dagliga gnetandet tillsammans med strategiska effektiviseringsprojekt har gett resultat – 2022 var byggnadernas energiprestanda, alltså genomsnittlig energianvändning per kvadratmeter uppvärmd yta, 27 procent lägre än jämförelseåret 2007. Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet är 129 kilowattimmar per kvadratmeter och år.

Det dagliga gnetandet tillsammans med strategiska effektiviseringsprojekt har gett resultat – 2022 var byggnadernas energiprestanda, alltså genomsnittlig energianvändning per kvadratmeter uppvärmd yta, 27 procent lägre än jämförelseåret 2007. Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet är 129 kilowattimmar per kvadratmeter och år.

Energieffektivisering

Minskning sedan år 2007

-27 %

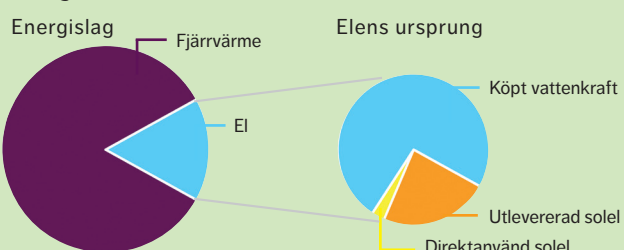
Vattenanvändning per lägenhet och år

78 m³

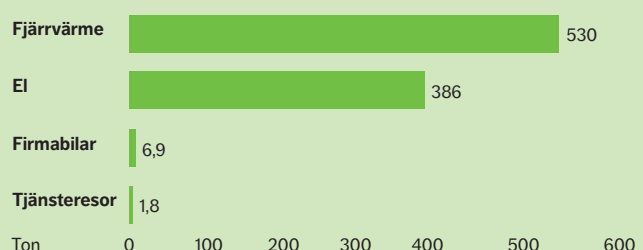
Energiprestanda



Energi vi använder



Klimatutsläpp



* Fjärrvärmen baseras på 2021 års emissionsfaktor

Möjlighet till hem för alla med fokus på trygghet och trivsel

Med tanke på den oro som råder i omvärlden samt stigande inflation i Sverige har Östersundshem ett än mer påtagligt ansvar i arbetet med trygghetsskapande åtgärder. Vi har under 2022 gjort många insatser för de mest utsatta hyresgästerna i vårt bostadsbestånd. Ensam är inte stark, i dessa delar behöver vi samarbeta med andra aktörer och vi har under året både utökat och utvecklat våra samarbeten.

Bostadsgaranti för studenter uppfylld

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 och förutsättningarna ser alltjämt goda ut. Tillgången på studentlägenheter är i dag större än efterfrågan. Detta mycket tack vare det tillskott vi fått med våra 80 nyrenoverade studentlägenheter som färdigställdes under november 2022.

Bonus- och trygghetsboende

Bonusboendekonceptet tillhandahåller vi till den som är 60 år, inte har hemmavarande barn och som söker ett tryggt, socialt boende med grannar i egen ålder. Vi är etablerade i fyra olika områden i kommunen. Trygghetsboende erbjuder vi på stadsdel Norr (Lugnet) och Remonthagen (Stallmästaren) och denna boendeform vänder sig till den som är 65–70 år men är för pigg för äldreboende. Våra trygghetsboenden är bemannade med trivselsvårdar som erbjuder hyresgästerna gemensamma aktiviteter. Totalt har vi 110 lägenheter i konceptet.

Samverka med fokus på utsatta grupper

Östersundshem 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.

Under året påbörjade vi arbetet med att ta fram ett nytt samverkansavtal tillsammans med Östersunds kommun. Syftet med avtalet är att skapa goda förutsättningar för tillgång på bostäder till de grupper som inte av egen kraft kan skaffa bostad på ordinarie bostadsmarknad. En annan del är att se till att kommunens flyktmottagande på sikt ska ge den enskilde möjlighet till ett eget förstahandsavtal. I avtalet bjuds

även andra fastighetsägare in för att bidra till att ta ett större bostadssocialt ansvar.

Samarbetet innebär även att arbeta förebyggande med dem som riskerar att falla ur den ordinarie bostadsmarknaden. 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.



Bostäder för människor på flykt

Under försommaren 2022 beslutade Östersunds kommun att utan medverkan från Migrationsverket, ordna ett mottagande utav ukrainska flyktingar som ingick i massflyktsdirektivet inom EU. Östersundshem upplät 21 attefallshus samt 14 bostadslägenheter på Stallmästarens trygghetsboende, totalt 70 platser.

Effektivisering med hyresgästen i fokus

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.

Trygghetsskapande arbete tillsammans med andra aktörer

Under 2022 har Östersundshem arbetat mer aktivt med trygghet och säkerhet i våra bostadsområden. Vi har tillsammans med andra fastighetsägare, Polisen, Östersunds kommun och andra aktörer ingått i en samarbetsform vid namn Effektiv samordning för trygghet (EST). Metoden bygger på kunskapsbaserad brottsprevention och går ut på att medverkande parter kontinuerligt samlar in information, skapar gemensamma lägesbilder, föreslår och bestämmer om åtgärder, informerar berörda samt genomför och utvärderar insatser. Vårt EST-samarbete har tydliggjort vilka områden som har socioekonomiska utmaningar. Under senare delen av 2022 påbörjade vi en planläggning kring hur vi som fastighetsägare ska möta de behov som framkommit. Detta arbete kommer att fortgå löpande.

Trygga hem, en samarbetsform som är framtaget tillsammans med Polisen, Kvinnojouren, Centrum mot våld och Hyresgästföreningen är ett annat fokus under året. Via anslag har vi i samtliga fastigheter informerat om vad man som boende kan göra om man är utsatt för våld eller övergrepp i hemmet, eller om man är orolig för en grannes situation.

För att skapa trygghet för våra hyresgäster har vi fortsatt samarbete med bevakningsföretag som går ronder i de områden där det förekommer oroligheter.

Goda exempel under året

Trygghetslösningar

- Nollvision för avhysningar av banfamiljer – strategiskt arbetet tillsammans med socialtjänst och kronofogden
- Strategiskt arbete med avhysningar tillsammans med sociala myndigheter
- Störningsjour dygnet runt
- Trygga hem – strategiskt samarbete med Polis, Kvinnojouren, Centrum mot våld och Hyresgästföreningen
- Effektiv samordning för trygghet (EST). Strategiskt arbete med brottsprevention tillsammans med andra fastighetsägare, Polisen, Östersunds kommun

Boende för alla

- Uppfylld bostadsgaranti för studenter
- 80 nyrenoverade studentlägenheter
- Trygghetsboenden, 110 lägenheter
- 35 bostäder upplåtits till ukrainska flyktingar
- 18 Bostäder upplåtits till Integrationsservice
- 17 bostäder upplåtits till boendestödsavtal

Förbättrad boendestandard genom renovering och underhåll

Vårt främsta fokus under 2022 har varit underhåll av våra fastigheter, framför allt genom omfattande ROT-renovering. I enlighet med vår underhållplanering arbetar vi även med andra större projekt, till exempel byten av tak, relining samt nya passersystem. Perspektivet vi har som grund för all förbättring och utveckling är våra hyresgästers behov och vardag.

Förvaltning av vårt befintliga bestånd

I Östersundshems uppdrag ingår att förvalta vårt bostadsbestånd så att vi uppnår god ekonomisk hushållning. Detta uppdrag lägger vi stor vikt vid. Vårt viktigaste verktyg i det strategiska underhållsarbetet är en underhållsplan som sträcker sig tre år fram i tiden. Utöver det vanliga underhållet i form av trapphusmålning, filterbyten, byten av vitvaror, renovering av tvättstugor har vi under året lagt fokus på utemiljön inom vårt bostadsbestånd med målet att skapa trevligare utemiljöer för våra hyresgäster. Även områdessäkerhet och trygghetsskapande åtgärder har legat i fokus där vi till exempel kompletterat några områden med pollare eller farthinder.

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

Större investeringsprojekt genomförda 2022:

- Installation av elbilsaddstolpar i vårt befintliga bestånd
- Takbyte på kvarteret Slakteriet
- Relining av samtliga avloppstammar i kvarteret Slånbäret på Frösön
- Installation av Iloq och passersystem på ett flertal fastigheter
- Konvertering av outhyrda lokaler till lägenheter
- Kvarteret Björkbacka har asfalterats om



Digitalisering och förebyggande fastighetsförvaltning

Vi har under året fortsatt lagt stor vikt vid det digitaliseringsarbete vi påbörjat. Ett resultat av arbetet är att vi numera enbart genomför lägenhetsbesiktningar med hjälp av digitala protokoll i telefonen. Vi skriver inte heller ut felanmälningar från hyresgäster utan även här använder vi oss av telefonen som främsta arbetsredskap.

Under 2022 har vi även fokuserat på förebyggande fastighetsförvaltning. Vi har lagt ned mycket kraft på att utveckla det befintliga ronderingsarbetet, där våra drifttekniker numera utför funktionskontroller av våra tekniska installationer som ett komplement till fastighetsteknikernas arbete. Målet med detta är att fortsatt bidra till en minskad energiförbrukning.

Vårt att nämna är även vårt systematiska brandskyddsarbete där vi årligen genomför förbättringsåtgärder inom vårt bostadsbestånd utifrån åtgärdsförslag från sakkunnig.

Stamrenovering och förädling av vårt bestånd

Östersundshem äger och förvaltar många fina, äldre fastigheter som är populära och omtyckta bland våra hyresgäster. Ett flertal av dessa fastigheter byggdes under 50-, 60- och 70-talet och är därmed i behov av stora underhållsåtgärder. Vid ROT-projekt genomför vi större åtgärder i fastigheterna, oftast genom byte av vatten- och avloppsrör, badrumsrenovering, byte av el, fönster, säkerhetsdörrar och så vidare. Självklart blir varje projekt unikt och vilka specifika åtgärder som görs på respektive fastighet är något som vi grundligt ser över inför varje projekt.

Goda exempel under året

Projekt med hållbarhetsfokus

- Elbilsaddplatser för hyresgäster
- Bättre motorvärmastyrning
- Nya återvinningsrum för förbättrad sortering
- Satsning på social hållbarhet i utemiljöer genom trygghetsskapande åtgärder
- Återbruk av sanitetsporlin, blandare och vitvaror genom Jämtlands auktionsbyrå
- Energieffektiva tvättstugor med självdosserande maskiner och debitering för tvätt
- Systematiskt arbete med radonsäkring
- Systematiskt arbete med OVK
- Energieffektiviseringsåtgärder i ROT av Monopolet med 30-40 procent energibesparing

Upphandling, uppföljning och planering

- Sociala krav i upphandling
- Höga krav på sunda material och energieffektiva installationer
- Livscykelkostnader värderas i inköp
- Uppdatering och utveckling av underhållsplan.
- Fokus på energieffektiviseringsåtgärder i underhållsplan
- Återbruk i renovering
- Bidrag till kompetensförsörjning genom mottagande av 5 praktikanter
- Utfasning av hälso- och miljöfarliga kemikalier

Studentboendet Monopolet tar steget in i 2022

Under året har kvarteret Monopolet med sina 80 studentlägenheter genomgått en omfattande ROT-renovering där vi moderniserade ett 60-talshus till 2020-tals standard. Med smarta materialval och genomtänkta tekniska lösningar har vi stärkt driftnetto och ökad boendekvalitet. Ett samarbete med Jämtlands auktionsbyrå gjorde det möjligt att återbruka sanitetsporlin, blandare och vitvaror.

Renoveringen har omfattat säker el, nya VA-ledningar, radiatorer och värmestammar. För att sänka energiförbrukningen och ge hyresgästerna ett behagligt inomhusklimat installerade vi FTX. Vi installerade även IMD för vatten och el vilket ger möjlighet att påverka förbrukningen i den egna lägenheten, vilket ofta leder till minskad energiförbrukning.

Lägenheterna har fått nya ytskikt rakt igenom samt nya, kompletta kök. Badrummen har fått kakel, klinker, nya badrumsmöbler och nytt porslin. Trapphus och källarytor har målats om, postboxarna är numera digitala och all belysning har bytts ut mot energisnåla LED-armaturer.

De befintliga tvättstugorna byggde vi om till en stor, gemensam tvättstuga. De nya bokningsbara maskinerna är energisnåla och självdosserande, vilket är en miljövinst. Materialvalet blev klinker på golv, kakel på väggar och nya LED-armaturer installerades.

Planering inför framtida studentbostäder

Östersundshem har ett uppdrag från ägaren, Östersunds kommun, att se till så att det finns studentbostäder för dem

som väljer att studera på Mittuniversitetet. Ett av våra mest populära studentbostadsområde är de 40 lägenheter vi har på Campus. Dessa två hus är utplacerade på tillfälligt bygglov som löper ut under 2024. För att kunna ersätta dessa och tillskapa fler studentbostäder gjordes en ansökan om direktanvisning för upprättande av upp mot 150 studentlägenheter och LSS-boende på grusplan ovanför Björkbackaparken. Den planerade förtätningen på kvarteret Hjorten beräknas också delvis kunna ersätta tappet på studentbostäder när lägenheterna på Campus avvecklas.

Renovering av kvarteret Hjorten inplanerad

Under slutet av sommaren 2023 planerar vi att påbörja ROT-renoveringen av de 192 lägenheterna i kvarteret Hjorten. I samband med detta kommer 4 vindslägenheter att tillskapas på Samuel Permangsgatan 26. Renoveringen innebär helt nya ytskikt i samtliga lägenheter, säker el, nya badrum, nya kök, nya VA-stammar, nya vattenledningar, nya värmestammar och nya radiatorer. Utöver detta kommer ventilationen bytas ut från självdrag till ett modernt FTX-system. Detta både förbättrar inomhusklimatet för hyresgästerna och sänker energiförbrukningen. Lägenheterna förbereds med IMD (individuellt mätning och debitering). Vi kommer även att tilläggisolera vissa delar ut mot fasaden för att undvika köldbryggor.

I de allmänna utrymmena planerar vi att installera digitala postboxar och nytt lloq-låssystem samt måla om trapphus och källarytor. Utvändigt planerar vi att byta tak i samband med förtätningen och montera upp extra ljuskällor på innergårdar för att ge större trygghetskänsla.

Rättvist byggande motverkar kriminalitet och fusk

Våra byggarbetsplatser ska vara fria från brottslighet och osund konkurrens. Östersundshem vill att samtliga entreprenörer och underentreprenörer ska vara seriösa och ge sina anställda goda arbetsvillkor.

Under 2022 tog Östersundshem steget att gå 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. Ena delen är föranmälan av underentreprenörer som görs innan byggstart som sedan genomgår en kontroll. Andra delen är att samtliga byggprojekt ska skyltas med information om Rättvist byggande och hur man kontaktar dem vid misstanke om oegentligheter. Det tredje är att vi utför oannonserade arbetsplatskontroller för att följa upp lag- och avtalskrav. Det fjärde är att vi uppdaterar samtliga entreprenadavtal med krav och sanktioner kopplade till Rättvist byggande.

Ansvar för miljö och främjande av kompetensförsörjning

För att säkerställa att gällande lagkrav följs och att riskerna för hälsa och miljö minimeras påbörjades under 2021 ett kemikaliehanteringsarbete. Arbetet har hittills resulterat i utsortering av närmare 140 produkter vilka bytts ut till produkter med lägre hälso- och miljöbelastning.

Vi har under 2022 tagit emot fem praktikanter från både vuxen- och gymnasieutbildningar. Genom praktik får personen god inblick i arbetslivet samtidigt som vi främjar sysselsättning och bidrar till att motverka den kompetensbrist som råder inom fastighetsbranschen.



"Alla medarbetare har möjlighet till en friskvårdstimme i veckan"

Personal - vår mest värdefulla tillgång

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

Under året genomfördes en organisatorisk- och arbetsmiljöundersökning, där ett index på 67 och högre visar på ett nuläge där majoriteten i arbetsgruppen anser att det fungerar bra eller mycket bra. Den samlade resultatet på företagsnivå fick ett index om 82, där till exempel trivsel med kollegor fick index på 96.

Inom företaget finns en aktivitetsgrupp – vilkas främsta uppgift är att anordna olika typer av friskvårdsaktiviteter, men även företagsövergripande träffar som julfest och sommarfest. Alla medarbetare har möjlighet till en friskvårdstimme i veckan och vi har också ett friskvårdsbidrag på 3500 kronor per år och anställd. Friskvård och

hälsofokus är något som vi hela tiden strävar efter att utveckla, och under året har olika initiativ tagits – exempelvis stegtävling, tipsrunda och brännboll. Alla tillsvidareanställda har också en privat sjukvårdsförsäkring via Östersundshem.

Fortsatta utbildningsinsatser har skett under året, där personal bland annat deltagit på flera konferenser anordnade av Sveriges Allmännyttan, utbildning rörande socioekonomiskt utsatta bostadsområden, nischade utbildningar inom ekonomi. All personal har också fått gå en grundutbildning i lagen om offentlig upphandling samt en utbildning i hjärt- och lungräddning.

Ökat fokus på digitalisering

Vid årsskiftet 2021/2022 upphandlades ett nytt ekonomisystem, Fenix Ekonomi. Implementering utfördes under våren för att systemet skulle kunna tas i bruk i juni 2022. Fenix Ekonomi erbjuder bättre stöd för att effektivisera och automatisera processer.

Under våren 2022 ansökte och beviljades Östersundshem deltagande i projektet "Digikraft" som finansieras av Europeiska Regionala Utvecklingsfonden, syftet med projektet är att genomföra en nulägesanalys för sedan arbeta fram en digital strategi för att komma vidare i vår affärsutveckling med hjälp av digitala verktyg.

Vidare har bolaget också investerat i det befintliga beslutsstödsystemet Insikt där det dels köpts in ett målstyrningsverktyg samt att datamiljön uppgraderats, dels utvecklat verktyget vi använder i vår projektverksamhet. En ytterligare investering under 2022 är att våra hyresgäster nu kan signera hyresavtal med hjälp av BankID. Investeringar för att utveckla programvaror fortlöper under 2023 för att effektivisera och digitalisera arbetet i verksamheten.

Hållbarhet i siffror

Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter			
	2022	2021	2020
Företaget har en inköbspolicy innehållande hållbarhetskriterier	● Nej	● Nej	● Nej
Företaget har en visseblåsfunktion	● Ja	● Nej	● 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 ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)	● 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
Avtalstrohet %	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	44%	56%	40%	60%	50%	50%
Jämställdhet ledande positioner ledningsgrupp	50%	50%	60%	40%	67%	33%

God arbetsmiljö						
Anställningsform, antal	2022		2021		2020	
	Tillsvidare:57		Tillsvidare:54		Tillsvidare:56	
	Visstid: 1		Visstid: 3		Visstid: 3	
	män	kvinnor	män	kvinnor	män	kvinnor
Ålder 18-29 år	2	0	2	2	1	3
Ålder 30-54 år	21	17	21	14	21	16
Ålder 55-64 år	10	5	13	5	12	4
Ålder över 65 år	3	0	0	0	2	0
Totalt	36	22	36	21	36	23
Fördelning snittlön (exkl. vd)	2022		2021		2020	
	män	kvinnor	män	kvinnor	män	kvinnor
	Tjänstemän		Tjänstemän		Tjänstemän	
	41 969	39 280	42 175	37 702	40 403	36 567
Kollektivavtal	30 419	-	29 580	-	28 614	-
Sjukfrånvaro korttids, procent	2,85%		3,11%		3,30%	
Sjukfrånvaro långtids, procent	0%		0,01%		1,69%	
Utbildningskostnader per anställd, kr	194 06		146 64		80 60	
Friskvårdsinsatser kostnad totalt, kr	138 159		175 081*		291 055*	
Nyttjandegrad av friskvårdsbidrag	75 %		76 %		Ingen uppgift	
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser	● Ja		● Ja		● Ja	
Företaget har en arbetsmiljöpolicy- och/eller hälsofrämjande policy?	● Ja		● Ja		● Ja	
Personalomsättning, antal börjat/slutat	6	5	7	9	5	2
Arbetsmiljöundersökning utförd	● Ja		● Ja		● Ja	

* Till och med feb 2021 erhöjll samtliga anställda träningskort hos en gymkedja.

Miljöansvar

	2022	2021	2020
Energiprestanda (kWh/m ² Atemp)	129	136	136
Energieffektivisering sedan 2007	-27%	-25%	-25%
Köpt fjärrvärme (MWh)	32 041	38 853	35 410
Köpt el (MWh)	5 035	6 285	6 148
Egen producerad förnybar energi (MWh)	1 601	1 338	1 481
Andel egen producerad förnyelsebar energi av totalt elbehov	27%	19%	22%
Företagets klimatutsläpp (ton, local based)	922	1 139	941
- varav el	386	475	464
- varav fjärrvärme	530*	642	458
- varav firmabilar	6,9	9,6	18
Andel fossilfritt (market based)	98,80%	98,70%	99,80%
Andel el i drivmedel	46%	40%	44%
Medelutsläpp koldioxidekvivalenter-företagsbilar g/km	18,3	18,3	Ingen uppgift
Koldioxid från tjänsteresor, ton (blandat local och market)	1,7	3,9	3
Vattenanvändning, m ³ /lägenhet	78	79	78
Mängd återvinningsmaterial	Ingen mätning	Ingen mätning	Ingen mätning
Aktiviteter för att främja hållbara beteenden hos hyresgäster	● Ja	● Ja	● Ja

Socialt ansvar

	2022	2021	2020
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	Ingen mätning	Ingen mätning	Ingen mätning
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet)	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Finns åtgärdsplaner för att öka företagets nöjdhet	● Ja	● Nej	● Nej
Bostadskö, antal	22 706	21 779	23 138
Studentbostäder, antal	652	651	619
Trygghetsbostäder, antal	106	106	106
Ungdomsbostäder, antal	23	23	0
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:17 Integration:18 Ukraina:35	Bosocial: 9 Integration: 6	Bosocial: 9 Integration: 6
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl, antal	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Avhysningar på grund av störningar och avtalsbrott, antal	6	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Vakansgrad, snitt exklusive studentboende och spärrade lgh, procent	0,00%	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Hyresnivå nybyggnation, kr/kvm/år (byggår >2010)	1 762	1 730	1 705
Hyresnivå äldre bestånd, kr/kvm/år (byggår <2010)	985	955	939
Hyresutveckling, procent	1,79%	1,33%	1,75%
Praktikanter, antal	6	3	1
Företaget ställer sociala krav i upphandling	● Ja	● Ja	● Ja
Sponsring, kr	334 992	1 167 780	1 155 627

Ekonomisk hållbarhet

	2022	2021	2020
Årliga investeringar, tkr	66 689	20 190	3 217
Planerade underhållskostnader, tkr	76 209	73 736	63 289
Gröna investeringar (gröna obligationer), procent av total upplåning	100%	100%	100%
Kostnadsfört planerat underhåll, kr/kvm	317	289	249
Felavhjälpande underhåll, kr/kvm	67	70	98
Driftkostnad per kr/kvm/år	632	608	640
Nyproduktion, antal och typ	0	0	0
Investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv, kkr	0	0	0
Investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv del av omsättning, procent	0	0	0
Avyttringar, antal	417 st lgh	32 st attefallshus	25 st attefallshus
Fastighetsförvärv, antal	0	0	0

* Fjärrvärmerna baseras på 2021 års emissionsfaktor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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, 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 Mittuniversitetet.

Östersundshem AB:s uthyrningsobjekt vid årets utgång utgörs av:

	2022	2021
Bostäder	3623	4039
Lokaler	107	142
Garage	995	1130
P-plats och carport	1759	2008

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 %.

Östersundshem AB är moderbolag till Östersundshem Holding 2 AB (559373-4972). Dotterbolaget förvärvades under 2022 i syfte att i sin tur äga dotterbolag som det paketerades fastigheter i inför försäljning. Östersundshem Holding 2 AB bedriver ingen verksamhet. De två bolagen som fastigheter paketerades i, Östersundshem 4 AB (559373-4980) samt Östersundshem 5 AB (559373-4998), både förvärvades samt såldes under 2022.

Styrelse

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

Vid räkenskapsårets utgång utgjordes styrelsen av:

Pär Fredriksson (M), ordförande
Björn Sandal (S), ledamot
Therese Dahlgren Ekroth (M), ledamot
Eva Nässén (C), ledamot
Nils Sandqvist (V), ledamot
Karin Eriksson (S), ledamot
Mikael Sillerström (C), ledamot

Gunilla Nilsson, arbetstagarrepresentant Unionen
Katarina Undrom, arbetstagarrepresentant Unionen
Lars Carlsson (M), ersättare
Peter Grönlund (S), ersättare
Karin Österberg, ersättare arbetstagarrepresentant Unionen

Under maj månad frånträdde ordförande Mattias Lööf styrelsen och Pär Fredriksson övertog ordförandeposten. Ledamoten Anna Ottosson Blixth frånträdde under juni och ersattes av Mikael Sillerström.

Årsstämma 2022

Ordinarie årsstämma ägde rum den 11 maj 2022. Vid stämman var samtliga aktier representerade. Östersunds Rådhus AB representerades av Pär Jönsson. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2021 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2021 års förvaltning. Besluten hade föregåtts av beslut i kommunfullmäktige.

Ledning

Under räkenskapsåret har Kenneth Karlsson varit utsedd vd.

Intresseorganisationer

Östersundshem AB är ansluten till Fastigo arbetsgivarorganisation, Sveriges Allmännyttas inköpsorganisationen HBV, Fastighetsägarna Sverige samt Studentbostadsföretagen.

Utförande

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

Personal

Vid årets slut hade Östersundshem 58 (57) anställda, 22 (21) kvinnor och 36 (36) män. Av dessa var 57 (54) personer tillsvidareanställda, 22 (21) kvinnor och 35 (33) män.

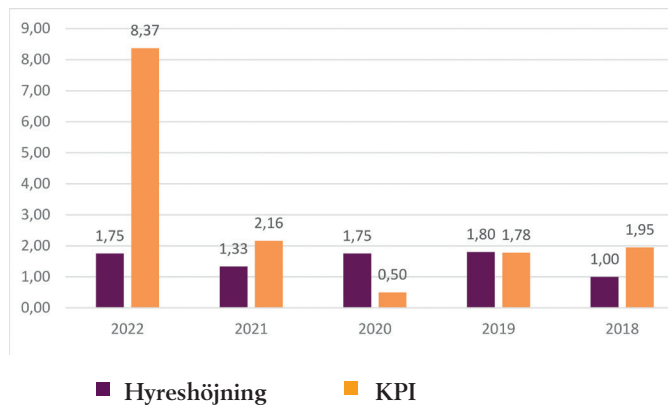
Bolaget har tecknat kollektivavtal med Unionen och Fastighetsanställdas förbund.

Hyror

2022 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna för vanliga bostäder samt studentbostäder höjdes med 1,75 % från den 1 mars 2022. Inför förhandlingarna 2023 har Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas avtalat om Trepartsöverenskommelsen. Det är en överenskommelse som syftar till att hjälpa parterna komma överens i förhandlingen då det finns förutbestämda parametrar att utgå ifrån. Vid tidpunkten för denna skrivelse har förhandlingen för 2023 mellan bolaget och

Hyresgästföreningen hänskjutits till Hyresmarknadskommittén.

Hyreshöjning %



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En föränderlig omvärld

Sedan februari 2022 pågår krig i Europa efter att Ryssland invaderat Ukraina och konsekvenserna av kriget är många och svåra. Miljontals människor är på flykt både inom och utanför Ukraina vilket skapar ett stort behov av bostäder. Andra direkta och indirekta konsekvenser är bland annat skenande energipriser ute i Europa och i Sverige, ökade råvarupriser och högre livsmedelspriser. Detta har lett till en kraftig konjunktur nedgång i Sverige och Europa, där vi i utgången av december hade en inflation i Sverige på 12,3 %.

Under de senaste 12 månaderna har byggkostnadsindex ökat med över 15 %, där ökningen främst beror på högre kostnader för byggmaterial, transporter, drivmedel och elkraft. Prisutvecklingen har varit kraftig och det får vi särskilt bevaka inför bolagets kommande ROT-projekt.

Ökad inflation under hösten 2022 har haft och kommer under året fortsatt ha en stor inverkan på bolagets kostnadsmassa. Byggkostnaderna har ökat kraftigt det senaste året vilket gör det svårt att få lönsamhet i kalkylerna samt att projekten över lag blir dyrare att genomföra. De avtalsenliga kostnaderna ökar rejält på grund av skenande index samtidigt som lönerörelsen går mot tuffa förhandlingar inför 2023. Trots detta budgeterar vi för ett positivt resultat på cirka 30 mnkr under 2023.

Den prisökning på el som Sverige och flera länder har upplevt under slutet av 2022 har inte drabbat Östersundshem i samma utsträckning som många andra. Tack vare samverkan med Östersunds kommun där framtida förbrukningar av el prissäkrats flera år i förtid har bolaget inhandlat el till rimliga priser, trots rådande läge. Östersundshem har prissäkrat en stor del av verksamhetens elförbrukning under 2023 och riskerar därmed ingen avgörande påverkan av ökande elpriser kommande år.

Strategiarbete

Fastighetsutvecklingsplanen har fortskridit under 2022. Den togs fram i samarbete mellan anställda, ledning, styrelse och ägare samt fastställdes av styrelsen under 2020. Det partneringsavtal som upphandlades under 2021 avseende ROT-åtgärder har resulterat i ett färdigställt renoveringsprojekt på fastigheten Mo-

nopolet 1. Projektering för ett antal byggnader på fastigheten Hjorten 3 har upprättats för att påbörja entreprenaden under 2023.

Fastighetsförsäljningar

Som ett led i strategiarbetet har bolaget under året avyttrat elva fastigheter från beståndet. Avyttring har främst skett via rena fastighetstransaktioner. Fastigheterna i området Frösön har paketerats i två separata koncernbolag som till 100 % ägdes av dotterbolaget Östersundshem Holding 2 AB. Bolagen som ägde de paketerade fastigheterna avyttrades den 1 september.

Följande fastigheter har avyttrats:

Fastighet:	Område:	Försäljningstidpunkt:
Näs-Ålsta 3:30-31	Fåker	Maj
Tand 7:6	Tandsbyn	Maj
Tand 2:110, 2:61	Tandsbyn	Maj
Söre 5:22	Lit	Juni
Söre 2:134	Lit	Juni
Söre 2:138	Lit	Juni
Söre 2:100	Lit	Juni
Söre 5:120	Lit	Juni
Kogsta 1:58	Häggenås	Juni
Doktorn 5/Förvaltaren 2	Frösön	September
Häggbäret 1	Frösön	September

För den sistnämnda fastigheten, Häggbäret 1, pågår ett detaljplanearbete att utöka byggrätten. Beslut om ny detaljplan kommer tas av Östersunds kommun under våren 2023. Genom ett tilläggsavtal vid aktieöverlåtelsen kommer köpeskillingen att justeras beroende på dels beslutad detaljplan, dels den kommande värderingen av byggrätten.

Den planerade avvecklingen av Attefalls-projektet har pausats till följd av flyktingkrisen i Ukraina. Vid utgången av 2022 fanns det 40 Attefallshus kvar i bolagets ägo utspridda på tre områden. Av dessa hyrs 21 hus ut till Östersunds kommun i syfte att erbjuda ukrainska flyktingar en bostad. Ingen försäljning av Attefallshus finns planerad under 2023.

Covid-19

De första månaderna av 2022 påverkades verksamheten fortsatt av pandemin. Detta visade sig genom distansarbete, sjukfrånvaro, begränsad användning av gemensamma utrymmen samt att jobb hos hyresgäster i samband med felanmälningar enbart utfördes när åtgärden var av akut karaktär. I samband med minskade restriktioner från Folkhälsomyndigheten kunde verksamheten sakta men säkert återgå till det normala. I mitten av mars återgick personalen till kontoret och i slutet av 2022 fanns inga åtgärder till följd av pandemin kvar i verksamheten.

IT-miljön i bolaget

Den 21 mars 2022 påverkades bolaget av ett dataintrång vilket gjorde att IT-miljön låg nere under ungefär en veckas tid. Konsulter kopplades in omgående och arbetet med att återställa IT-miljön prioriterades. Inga väsentliga data gick förlorade under intrånget och samtliga kostnader hänförliga till denna händelse ersattes genom bolagets försäkring. Under 2022 har bolaget

byggt upp en mer robust IT-miljö med högre redundans och säkerhet. Även under 2023 kommer bolaget investera i åtgärder för att säkra driften.

Digitaliseringsresa

Vid årsskiftet 2021/2022 upphandlades ett nytt ekonomisystem, Fenix Ekonomi. Implementering utfördes under våren och systemet togs i bruk i juni 2022. Fenix Ekonomi erbjuder bättre stöd för att effektivisera och automatisera processer. Bolaget har också investerat i det befintliga beslutsstödsystemet Insikt genom att köpa in ett målstyrningsverktyg samt uppgraderat datamiljön. Vidare har resurser lagts på att utveckla det ett verktyg i Insikt som används i projektuppföljningen. En ytterligare investering under 2022 är att våra hyresgäster nu kan signera hyresavtal med hjälp av BankID. Investeringar för att utveckla programvaror fortlöper under 2023 för att effektivisera och digitalisera arbetet i verksamheten.

Skadestånd och tvister

Under februari träffade bolaget en överenskommelse med PEAB Sverige AB respektive PEAB Anläggning AB. Överenskommelsen innebar att koncernen PEAB ersatte Östersundshem med totalt 8,7 mnkr. Ersättningen har redovisats dels som en övrig förvaltningsintäkt under 2022, dels som minskade fastighetsvärden.

Anteciperad utdelning

Per 2022-12-31 redovisar bolaget en anteciperad utdelning om 74 mnkr från dotterbolaget Östersundshem Holding 2 AB.

Underhålls- och investeringsverksamheten

Året har präglats av en osäker omvärld i svallvågorna av pandemin och kriget i Ukraina vilket har gjort att kostnader har skenat och materialbrist har varit ett faktum. Det har gjort att en del projekt har omfördelats och omprioriterats till fördel för andra projekt. Bolaget har trots det haft hög följsamhet och god förmåga att parera olika situationer.

ROT-projekt

I början av december 2022 blev kvarteret Monopolet, Östersundshems första ROT-projekt inom ramen för fastighetsutvecklingsplanen, färdigställt. Inom projektet har lägenheter, korridorer, tvättstuga och entré renoverats och alltifrån ytskikt till ventilation, el och VVS har uppgraderats. Parallellt med produktionen av Monopolet har projektering för kvarteret Hjorten löpt på och entreprenaden bedöms kunna påbörjas under 2023.

Nyproduktion

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

Konvertering av lokaler till bostäder

Under året har bolaget identifierat ett antal ytor som kan konverteras från lokalyta till bostäder. Det har varit strategiskt viktigt när nyproduktionen är för kostsam. Bland annat har arbetet med att bygga om en källarlokal på Verkstaden 3 till nya studentlägenheter startat. Dessa kommer stå färdiga till årsskiftet 2024. Några andra mindre lokaler har också byggts om till enstaka bostäder.

Årets underhåll

Under 2022 upparbetades cirka 79 mnkr, motsvarande 88 % av budgetutrymmet, rörande fastighetsunderhåll exklusive felavhjälpande underhåll. Trenden för bolagets underhåll är att andelen planerat underhåll har ökat senaste året och felavhjälpande underhåll minskat. Kontinuerligt sker ett proaktivt arbete med att underhålla våra fastigheter för att förekomma akuta underhållsbehov.

Under året har underhållsverksamheten haft huvudfokus på följande åtgärder:

- Lägenhetsunderhåll, där 240 lägenheter renoverats i olika grad under året
- Byten av tak, där bland annat byte av tak på kvarteret Slakteriet slutfördes under året och byte av tak på kvarteret Dalhem/Befälhavaren påbörjades vilket kommer fortlöpa under 2023
- Trygghetsskapande åtgärder i form av belysning, målning och rensning av buskage
- Tvättstugor och hissar har renoverats i ett antal fastigheter
- Renovering av skyddsrum, där hela beståndet besiktigats och vid behov åtgärdats.

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 2022 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 2022 var 27 procent lägre än referensåret 2007. Vår genomsnittliga energiprestanda i fastighetsbeståndet är 129 kWh/m² per år.

Den el som förbrukas i Östersundshems verksamhet är hundra procent förnyelsebar 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 2022 403 kW. Östersundshem äger också andelar motsvarande 1,5 MW effekt i Östersunds solcellspark. Under året har våra andelar i parken producerat cirka 1300 MWh. Sammantaget motsvarar solelproduktionen cirka 27 procent av bolagets totala elbehov.

Våra hyresgäster och deras beteenden är en viktig del i arbetet med att uppnå målsättningen om ett Fossilfritt 2030. Här kan vi som bolag påverka genom att informera och ge bättre förutsättningar för ett mer hållbart beteende. 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 förbättring- och informationsåtgärder i soprummen i våra områden.

Finansiering

Östersundshem har idag ett attraktivt bestånd med få vakanser. Dock kan nivån i framtiden påverkas av vad som händer på bostadsmarknaden, både nationellt och lokalt. Det är centralt och verksamhetskritiskt att kontinuerligt säkerställa behovet av långsiktig finansiering av verksamheten. Bolaget är bundet av Finanspolicyn som beslutas av Östersunds kommun. All långfristig finansiering sker via Östersunds kommuns internbank. Östersunds kommun har 2022 medgivit en limit på borgen med 753 mnkr. Limiten minskar årligen med 14,5 mnkr. På bokslutsdagen nyttjas ej 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 slutförfallodagar.

Belåningsgrad på fastigheternas marknadsvärde	24,6 %
Belåningsgrad på fastigheternas bokförda värde	42,0 %

Genomsnittsräntan uppgår till 1,11 % per bokslutsdagen. Genomsnittlig kapital- och räntebindning uppgår till 6,56 år. Brutto- och räntekostnaden för 2022 för Östersundshem AB är 9,0 mnkr. Inga låneräntor har aktiverats i projektverksamheten under 2022.

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, elkostnader 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 2023

Bolagets resultat för 2023 beräknas bli cirka 30 mnkr före ev. realisationsvinster och skatt.

Känslighetsanalys

	Förändring procent	Förändring av resultatet före skatt (mnkr)
Hysesintäkt bostäder	+/- 2 %	+/- 5,2
Vakanskostnad bostäder	+/- 1 %	-/+ 2,6
Taxebundna och uppvärmningskostnader	+/- 5 %	-/+ 2,8
Räntenivå	+/- 1 %	-/+ 8,0

Fastighetsvärdering

Bolaget beslutade om Fastighetsvärderingspolicy under hösten 2018. Redaktionella ändringar har gjorts i policyn under 2022. Fastighetsvärderingen utgör underlag för den årliga nedskriv-

ningsprövningen. Värderingen är underlag för bedömning om nedskrivningsbehov eller om återföring av tidigare nedskrivningar föreligger.

Marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd uppgår till 3 121 mnkr, varav bostadsfastigheter utgör 3 036 mnkr. Vid bestämmande av marknadsvärdet har hänsyn tagits till planerade underhållsåtgärder under 2023 - 2025.

Nedskrivningsprövning

Fastigheten ÖSK-stugan 1 består av både en lokal och tillfälliga lägenheter. Tidigare har dessa hyrts ut tillsammans som en konferensverksamhet. Under 2022 har lokalen hyrts ut separat och lägenheterna är avsedda att nyttjas som studentlägenheter och/eller evakueringslägenheter i ROT-projekt. Ändringen i uthyrningsverksamheten har genererat ett högre marknadsvärde som i sin tur lett till återförda nedskrivningar om 7 mnkr under 2022.

Med utgångspunkten av genomförda fastighetsvärderingar under året, konstateras att inget nedskrivningsbehov föreligger för 2022.

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 arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen och ägaren. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering.

Styrelsens arbete under 2022

Styrelsen har haft åtta styrelsemöten varav ett möte var extrainsatt. Styrelsen har under 2022 bland annat beslutat om affärsplanen för kommande år, ROT-renoveringar, medlemskap i Rättvist byggande samt policy för visselblåsare. Vidare har styrelsen deltagit i en inspirationsdag, ledd av organisationen Urban Utveckling, där information om skapandet av trygga bostadsområden med utgångspunkt i våra egna fastigheter har delgivits. 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 Pär Fredriksson valdes till styrelsens ordförande klev han av sin post i revisionsutskottet och ersattes av Eva Nässén, som tillsammans med Björn Sandal utgjorde revisionsutskottet vid årets utgång.

Måluppfyllelse ägardirektiv 2022

Nedan återges en översiktlig sammanställning av hur väl bolagets anser sig ha genomfört de uppdrag som bolaget erhållit under 2022. Ägardirektiven innehåller både verksamhetsuppdrag och ekonomiska uppdrag för verksamhetsåret för 2022. Totalt sett innehåller ägardirektivet 23 bolagsspecifika uppdrag, varav tre uppdrag är av ekonomisk karaktär. Dessa uppdrag är kopplade till kommunens övergripande mål som visas nedan. Utöver dessa uppdrag finns det fyra övergripande direktiv att förhålla sig till.

Kommunövergripande verksamhetsmål

En tillväxt som är jämställd och ekonomiskt hållbar

- 6 uppdrag, varav 5 genomförda, 1 pågående

En trygg och tillgänglig infrastruktur

- 3 uppdrag, varav 2 genomförda, 1 pågående

Ett positivt företagsklimat där medborgare har arbete och bostad

- 5 uppdrag, varav 4 genomförda*

Medborgare får stöd, vård och omsorg och lever ett självständigt liv

- 2 uppdrag, båda genomförda

Ett effektivt arbete för minskad miljö, och klimatpåverkan

- 5 uppdrag, varav 4 genomförda, 1 pågående

En modern och attraktiv arbetsgivare

- 2 uppdrag, båda genomförda

*Det femte uppdraget innehåller en målkonflikt mellan ägardirektivet och bolagets verksamhet varför det ej kan genomföras.

Ekonomiska uppdrag

Överskottsgrad - Uppfyllt, utfall 37 %, krav 36 %, snitt Sveriges Allmännyttan (2021) 37 %

Soliditet - Uppfyllt, utfall 62 %, krav 40 %, snitt Sveriges Allmännyttan (2021) 29 %

Direktavkastning (informationsvis) - 3,37 % jmf Sveriges Allmännyttan (2021) 3,5 %

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.

- Vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och förädla sitt bostadsinnehav genom nyproduktion, köp respektive försäljning av bostäder.
- Upprätta samverkansavtal med kommunen avseende bostäder till socioekonomiskt utsatta grupper och personer med funktionsnedsättningar.

Ovan övergripande ägardirektiv anses vara uppfyllda från bolagets sida. Samverkansavtalet med kommunen är under utformning och ett flertal möten har hållits under 2022 med representanter från kommunens sida. Förhoppningen är att ett avtal ska vara färdigt under 2023.

En mer detaljerad beskrivning över måluppfyllelsen återfinns i bolagsstyrningsrapporten.

Flerårsöversikt (mnkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	437	293	302	280	291
Resultat efter finansiella poster	261	30	38	21	-207
Rörelsemarginal (%)	43	13	15	9	-69
Räntabilitet på eget kap. (%)	19,1	2,4	3,1	1,8	-16,4
Balansomslutning	2 374	2 133	2 096	2 078	1 897
Soliditet (%)	62,2	58,7	58,6	57,2	62,0
Medelantal anställda	52	52	57	56	64

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Jämförelsetal för år 2018 - 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	1 179 765 337
Årets vinst	199 453 815
	1 379 219 152

Disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 379 219 152

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

Resultaträkning

Belopp, tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	2		
Hysesintäkter	3, 4	275 570	277 959
Aktiverat arbete för egen räkning		2 124	1 977
Övriga förvaltningsintäkter	5	159 003	12 808
Summa nettoomsättning		436 697	292 744
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader	6, 7, 8	-151 323	-154 235
Underhållskostnader		-25 764	-22 736
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-6 240	-6 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-61 534	-63 364
Återföringar/Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	6 976	453
Övriga rörelsekostnader	11	-808	-484
Summa fastighetskostnader		-238 694	-246 419
Bruttoresultat		198 003	46 324
Central administration	6, 12	-8 981	-8 766
Rörelseresultat		189 022	37 559
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar och fordringar i koncernföretag	13	74 000	-89
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		1 186	38
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	5 910	1 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-9 014	-8 954
Summa finansiella poster		72 081	-7 319
Resultat efter finansiella poster		261 104	30 239
Bokslutsdispositioner	16	-28 080	0
Resultat före skatt		233 023	30 239
Skatt på årets resultat	17	-33 569	-8 960
Årets resultat		199 454	21 279

Balansräkning

Belopp, tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser samt liknande rättigheter		1 083	0
		1 083	0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	1 826 683	1 869 564
Maskiner och inventarier	19	3 304	3 524
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	48 674	42 798
		1 878 661	1 915 887
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	21, 22	50	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	10 424	10 424
Uppskjuten skattefordran	24	25	10 916
Andra långfristiga fordringar	25	112 000	0
		122 500	21 341
Summa anläggningstillgångar		2 002 244	1 937 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		456	854
Fordringar hos Östersunds kommun		131 079	179 373
Fordringar hos koncernföretag		3 420	0
Aktuella skattefordringar		3 234	3 579
Övriga fordringar		2 592	3 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	9 923	8 459
		150 704	195 879
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	25	189 000	0
		189 000	0
Kassa och bank		32 347	0
Summa omsättningstillgångar		372 051	195 879
Summa tillgångar		2 374 295	2 133 106

<i>Belopp, tkr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		1 179 765	1 158 486
Årets resultat		199 454	21 279
		1 379 219	1 179 765
Summa eget kapital		1 451 219	1 251 765
Överavskrivningar		31 500	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	28 335	5 657
Summa avsättningar		28 335	5 657
Långfristiga skulder	29, 30		
Skulder till Östersunds Kommun		800 000	800 000
Summa långfristiga skulder		800 000	800 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		20 842	15 916
Leverantörsskulder		23 598	33 628
Skulder till dotterföretag		810	0
Skulder till koncernföretag		6 863	8 147
Övriga skulder		1 214	2 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	9 913	15 990
Summa kortfristiga skulder		63 240	75 684
Summa eget kapital och skulder		2 374 295	2 133 106

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp, tkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		
	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	60 000	12 000	1 113 950	42 233	1 228 183
Föregående års resultat	0	0	42 233	-42 233	0
Aktieägartillskott	0	0	2 303	0	2 303
Årets resultat	0	0	0	21 279	21 279
Utgående eget kapital 2021-12-31	60 000	12 000	1 158 486	21 279	1 251 765
Föregående års 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

Kassaflödesanalys

Belopp, tkr

Den löpande verksamheten

Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	261 104	30 239
32	-161 972	62 130
	99 132	92 369

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-140 405	-42 327
Förändring av kortfristiga skulder	61 446	10 903
	20 173	60 945

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-116 161	-72 218
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	240 385	11 900
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-112 050	0
	12 174	-60 318

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Finansieringsverksamheten

Lämnade koncernbidrag	0	-2 930
Erhållna aktieägartillskott	0	2 303
	0	-627

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde	32 347	0
Likvida medel vid årets slut	32 347	0

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).

Redovisningsprinciperna är 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.

Hysesintäkter 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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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

Nedskrivningar av 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.

När det inte längre finns skäl för en nedskrivning så ska nedskrivningen återföras. Nedskrivningar och återföringar av dessa ska redovisas i resultaträkningen.

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdeste-gring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier och markinventarier.

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har

väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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
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 ekonomis-

ka fördelar väntas från användning eller utrantering/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.

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 prövas individuellt.

Leasingavtal

Leasegivare

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.

Leasetagare

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. 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 skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar 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 över-skott.

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, intäktssredovisas 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 moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Östersunds Rådhus AB, organisationsnummer 556593-7553 med säte i Östersund upprättar koncernredovisning.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

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 kap. (%)

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.

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 25,0 procent av bolagets totala kostnader. Koncernintern försäljning inom kommunkoncernen har uppgått till 9,8 procent av bolagets totala intäkter.

Not 3 Hyresintäkter

Hyresintäkter brutto	2022	2021
Bostäder	261 063	266 400
Lokaler	12 464	12 319
Övrigt	13 107	12 354
	286 635	291 073
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-7 876	-10 452
Lokaler	-1 057	-912
Övrigt	-2 132	-1 750
	-11 065	-13 114
Totalt per intäktsgrän		
Bostäder	253 188	255 948
Lokaler	11 407	11 407
Övrigt	10 975	10 604
	275 570	277 959

Energi- och vattenavgifter (IMD) har klassificerats om och ingår från och med år 2022 i Hyresintäkter, tidigare har det ingått i Övriga förvaltningsintäkter. Jämförelseåret har ej justerats.

Not 4 Operationell leasing

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

	2022	2021
Inom ett år: bostäder, garage, p-platser	60 930	64 496
Inom ett år: lokaler, övrigt	2 830	5 796
Senare än ett år men inom fem år; lokaler, övrigt	17 276	10 744
Senare än fem år: lokaler, övrigt	25 335	24 143
	106 371	105 178

Not 5 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-TV-nät	1 171	1 236
Debitering el-, fjärrvärme- och vattenförbrukning	0	1 228
Vinst avyttring anläggningstillgångar	143 452	1 332
Försäkringsersättningar	1 951	5 736
Övriga förvaltningsintäkter	12 429	3 276
	159 003	12 808

Energi- och vattenavgifter (IMD) har klassificerats om och ingår från och med år 2022 i Hyresintäkter, för 2021 ingår det i Övriga förvaltningsintäkter. Jämförelseåret har ej justerats. I övriga förvaltningsintäkter ingår ersättning från PEAB Sverige AB och PEAB Anläggning AB med totalt 6,7 mnkr.

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2022	2021
Kvinnor	19	20
Män	33	32
	52	52
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 811	1 835
Övriga anställda	25 255	25 454
	27 066	27 289
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	441	514
Pensionskostnader för övriga anställda	2 366	2 638
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 001	10 563
	13 808	13 715
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	40 874	41 004

Verkställande direktören har uppburit en lön år 2022 på 1268 tkr (1239 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	2022	2021
Andel kvinnor i styrelsen	56 %	60 %
Andel män i styrelsen	44 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %

Not 7 Leasing, leasetagaren

Östersundshem AB är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende företagsbilar, kontorsmaskiner och kaffemaskiner. Årets leasing-kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 108 tkr (1 338 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	1 455	1 348
Senare än ett år men inom fem år	1 122	1 336
Senare än fem år	0	0
	2 577	2 684

Not 8 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	26 862	29 228
Felavhjälpande underhåll	15 960	17 820
Taxebundna kostnader	29 529	27 628
Uppvärmning	27 214	30 992
Lokal administration	39 452	39 314
Övriga driftskostnader	12 307	9 253
	151 323	154 235

Not 9 Specifiering avskrivningar

	2022	2021
Licenser	18	0
Byggnader	56 449	58 086
Byggnadsinventarier	1 221	1 450
Markinventarier	1 025	1 017
Markanläggningar	1 883	1 864
Inventarier och fordon	938	948
	61 534	63 364

Not 10 Specifikation nedskrivningar

	2022	2021
Återföring nedskrivning byggnader och mark	6 976	453
	6 976	453

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Förlust vid försäljning/utrangering förvaltningsfastigheter	808	484
	808	484

Not 12 Arvode till revisorer

	2022	2021
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	255	235
Övriga tjänster	32	0
	287	235
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	51	50
	51	50

Not 13 Resultat från andelar och fordringar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	74 000	-89
	74 000	-89

Östersundshem AB har erhållit en anteciperad utdelning om 74 mnkr från dotterbolaget Östersundshem Holding 2 AB.

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	2 756	631
Övriga finansiella intäkter	3 153	1 054
	5 910	1 686

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och finansiella avgifter till Östersunds kommun	-9 004	-8 937
Övriga räntekostnader	-10	-17
	-9 014	-8 954

Not 16 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring avskrivningar utöver plan	31 500	0
Erhållna koncernbidrag	-16 600	0
Lämnade koncernbidrag	13 180	0
	28 080	0

Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-33 569	-8 960
Totalt redovisad skatt	-33 569	-8 960

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		233 023		30 239
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-48 003	20,60	-6 229
Ej avdragsgilla kostnader		-2 989		-27
Ej skattepliktiga intäkter		18 083		308
Förändring temporära skillnader		-22 679		-11 945
Förändring underskott / andra outnyttjade skatteavdrag		-10 891		2 133
Avdragsgilla kostnader som ej finns bokförda		21 235		9 165
Justering temporär skillnad fastigheter		0		-2 365
Övriga skattemässiga justeringar		11 673		0
Redovisad effektiv skatt	14,41	-33 569	29,63	-8 960

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Årets aktiveringar inkluderar offentliga bidrag om totalt 3 700 tkr vilket avser bidrag för energiätgärder i samband med ROT av fastigheten Monoplet 1 samt bidrag för installation av laddplatser på Valhall 176 tkr.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 660 649	2 631 393
Inköp	0	2 160
Försäljningar/utrangeringar	-177 630	-30 936
Omfört från pågående anläggningar	110 171	58 031
Omklassificering	-1 702	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 591 488	2 660 649
Ingående avskrivningar	-684 960	-633 259
Försäljningar/utrangeringar	58 163	10 716
Årets avskrivningar	-60 578	-62 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-687 375	-684 960
Ingående nedskrivningar	-106 124	-115 744
Försäljningar/utrangeringar	21 719	9 167
Återförda nedskrivningar	6 976	453
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-77 430	-106 124
Utgående redovisat värde	1 826 683	1 869 564
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 826 683	1 869 564
Verkligt värde	3 120 730	3 278 734

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 3,70 - 5,83 % har använts beroende på fastighetens läge. Genomsnittligt initialt avkastningskrav för bostäder uppgår till 4,38 %.

Not 19 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 349	15 738
Inköp	718	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 729	-389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 338	15 349
Ingående avskrivningar	-11 825	-11 266
Försäljningar/utrangeringar	2 729	389
Årets avskrivningar	-938	-948
Fusionerade avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 034	-11 825
Utgående redovisat värde	3 304	3 524

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 613	35 652
Inköp	119 678	71 535
Kostnadsförda projekt	-3 631	-1 542
Aktivering pågående anläggning	-110 171	-58 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 489	47 613
Ingående nedskrivningar	-4 815	-4 815
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 815	-4 815
Utgående redovisat värde	48 674	42 798

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	0
Utgående redovisat värde	50	0

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		
Östersundshem Holding 2 AB	559373-4972	Östersund		

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 674	10 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 674	10 674
Ingående nedskrivningar	-250	-250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-250	-250
Utgående redovisat värde	10 424	10 424

Innehav i denna post avser andelar i bland annat HBV, Östersund Solpark drift ekonomiska förening samt andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader

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

2021-12-31

Temporära skillnader

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	0	-5 657	-5 657
Skattemässiga underskottsavdrag	7 873	0	7 873
Andra outnyttjade skatteavdrag	3 044	0	3 044
	10 916	-5 657	5 260

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-5 657	-22 679	-28 335
Skattemässiga underskottsavdrag	7 873	-7 847	25
Andra outnyttjade skatteavdrag	3 044	-3 044	0
	5 260	-33 569	-28 310

Not 25 Placeringar som avser flera poster

Långfristiga placeringar löper ut under år 2024.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar	112 000	0
	112 000	0
Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar	189 000	0
	189 000	0

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna inkomsträntor	2 527	0
Förutbetalda försäkringspremier	3 285	3 678
Upplupen parkeringsintäkt	889	1 856
Övriga interimfordringar	3 222	2 926
	9 923	8 459

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

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	1 179 765
Årets vinst	199 454
	1 379 219
Disponeras så att i ny räkning överföres	1 379 219

Not 29 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindningstid	Lånebelopp	Snittränta %	Andel av lån %
2028	200 000	1,03	25,00
2029	300 000	1,17	37,50
2030	300 000	1,10	37,50
	800 000	1,11	100,00

Alla lån har upplånats via Östersunds kommuns gröna obligationsprogram.

Not 30 Skulder till kreditgivare

Långgivare	2022-12-31	2021-12-31
Östersunds kommun	800 000	800 000
	800 000	800 000
Kortfristig del av långfristig skuld	0	0

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 603	3 896
Upplupen kostnad pågående projekt	71	2 761
Upplupen kostnad färdigställda projekt	3 917	7 466
Övriga poster	2 322	1 866
	9 913	15 990

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	61 534	63 364
Nedskrivningar	-6 976	-453
Resultat från materiella anläggningstillgångar	-142 530	-781
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	-74 000	0
	-161 972	62 130

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade den 13 januari, under ett extrainsatt styrelsemöte, att skjuta fram projektstarten för ROT-projektet på Hjorten 3 på grund av ökade kostnader. Projektet har skjutit fram tills vidare, under tiden fortlöper projekteringen som planerat.

Not 34 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantibelopp Fastigo arbetsgivarorganisation	543	533
Offentliga bidrag	49 813	51 551
	50 356	52 084

Not 35 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter finns i bolaget.

Östersundshem AB
Org.nr 556528-1648

Östersund 2023-03-13



Pär Fredriksson
Ordförande



Björn Sandal



Eva Nässén



Nils Sandqvist



Therese Dahlgren Ekroth



Karin Eriksson



Mikael Sillerström



Gunilla Nilsson (arb.rep.)



Katarina Undrom (arb.rep.)



Kenneth Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2023

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Östersundshem AB
organisationsnummer 556528-1648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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.

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 räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Östersund den 15 mars 2023

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

Jämförelsetalen för 2018-2019 avser Östersundshems-koncernen

Resultaträkning, mnkr

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	276	278	278	259	255
Övriga intäkter	161	15	25	21	36
Summa nettoomsättning	437	293	302	280	291
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-151	-154	-162	-148	-168
Underhållskostnader	-26	-23	-26	-31	-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-6	-6	-6	-6	-6
Summa driftskostnader	-183	-183	-194	-185	-204
Driftsnetto	254	110	108	95	88
Avskrivningar	-62	-63	-67	-60	-56
Nedskrivningar	7	0	20	0	-193
Övriga rörelsekostnader	-1	0	-5	-1	-22
Summa övriga fastighetskostnader	-56	-63	-52	-61	-271
Bruttoresultat	198	46	57	34	-184
Central administration	-9	-9	-11	-9	-16
Rörelseresultat	189	38	46	25	-200
Finansiella intäkter och kostnader	72	-7	-9	-4	-7
Summa finansiella poster	72	-7	-9	-4	-7
Resultat efter finansiella poster	261	30	38	21	-207
Bokslutsdispositioner och skatt	-62	-9	4	0	8
Årets resultat	199	21	42	21	-199

Balansräkning, mnkr

	2022	2021	220	2019	2018
Tillgångar					
Inmateriella anläggningstillgångar	1	0	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	1 879	1 916	1 918	1 959	1 852
Finansiella anläggningstillgångar	122	21	25	35	10
Omsättningstillgångar	372	196	153	84	35
Summa tillgångar	2 374	2 133	2 096	2 078	1 897
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital	72	72	72	72	72
Fritt eget kapital	1 379	1 180	1 156	1 118	1 096
Obeskattade reserver	32	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	28	5	0	4	4
Långfristiga skulder	800	800	800	700	520
Kortfristiga skulder	63	76	68	184	205
Summa skulder och eget kapital	2 374	2 133	2 096	2 078	1 897

Fastighetsuppgifter per 31 december

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal bostäder	3 623	4 039	4 016	4 012	3 784
Antal lokaler	107	142	145	151	154
Antal bilplatser	2 754	3 138	3 134	3 066	2 936
Summa uthyrningsobjekt	6 484	7 319	7 295	7 229	6 874
Yta bostäder, 1 000 kvm	213	241	240	240	229
Yta lokaler, 1 000 kvm	13	14	15	17	19
Summa yta, 1 000 kvm	226	255	255	257	248

Personal

	2022	2021	2010	2019	2018
Antal fastanställda	57	54	57	57	58

Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
Soliditet, %	62,2%	58,7%	58,6%	57,3%	61,6%
Avkastning på eget kapital, %	18,0%	2,4%	3,1%	1,8%	-17,7%
Bokfört värde fastigheter, mnkr	1 827	1 870	1 882	1 903	1 584
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	3 121	3 279	3 041	2 668	2 594
Belåningsgrad marknadsvärde, %	24,6%	24,4%	26,3%	30,0%	20,0%
Direktavkastning på marknadsvärde, %	8,1%	3,4%	3,6%	3,6%	3,4%
Direktavkastning på bokfört värde, %	13,9%	5,9%	5,8%	5,0%	5,5%
Driftnetto, kr/kvm	1 121	430	426	371	353
Medelhyra bostäder, kr/kvm	985	955	939	901	881
Medelhyra bostäder - presumtion, kr/kvm	1 762	1 730	1 705	1 657	1 588
Fastighetskostnader, andel av hyresintäkter	66,5%	65,6%	69,9%	71,4%	79,8%
Central administration, andel av hyresintäkter	3,3%	3,1%	3,8%	3,5%	6,3%
Kapitaltjänstkostnader, andel av hyresintäkter	-3,8%	25,3%	27,2%	24,7%	24,7%
Överskottsgrad, %	34,6%	35,9%	33,9%	33,4%	29,9%

Definitioner

Soliditet – Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

Belåningsgrad – Räntebärande 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 poster ej inräknade.

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

Medelhyra bostäder med presumtionshyra – Bostäder exklusive student- och LSS.

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 Allmännyttan

Östersundshems styrelse, 2022-12-31

Pär Fredriksson (M) (ordförande)
Therese Dahlgren Ekroth (M)
Mikael Sillerström (C), 2022-06-20
Eva Nässén (C)
Björn Sandal (S)
Karin Eriksson (S)
Nils Sandqvist (V)
Gunilla Nilsson (arbetstagarrepresentant)
Katarina Undrom (arbetstagarrepresentant)

Förtroendevalda lekmannarevisorer

Kjell Svantesson (S)
Per Ericsson (C)

Ersättare

Lars Carlsson (M)
Peter Grönlund (S)
Karin Österberg (arbetstagarrepresentant)

Ledamöter som lämnat styrelsen under 2022

Mattias Lööf (ordförande, opolitisk), 2022-04-30
Anna Blixth Ottosson (C), 2022-06-20

Omr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök						Totalt	BOA yta m²	Lok. antal	LOA yta m²	Total yta m²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<	varm						kall		
Frösön																	
311	Fritzhem 17	Trädgårdsv. 5-7, Fritzhemsg.7, Näsv. 2	1954	11	5	6	2	2	26	1 638,1	3	145,6	1 783,7		1	13	
313	Dalhem 3/Befälhavaren 3, 7	S. Strandv. 1, Frösöv.1	1980	5	29	31	3		68	4 692,3	1	78,1	4 770,4	31		41	
314	Trädgårdsmästaren 11	Fjällg. 29	1947	3	6	2			11	620,0	2	92,0	712,0			8	
321	Lillberget 1/Trumslagaren 1	Skogsv.10-20, Mällbyv. 37-43	1968	11	26	30	26		93	7 285,5	5	944,0	8 229,5			88	
323	Mjällsta 1	Frösöv. 98-102, Skogsv. 13	1975		20	16			36	2 532,0	1	34,0	2 566,0		12	22	
331	Eldaren 2, 3	Fröjav. 4-6	1952	11	16	6	3		36	2 117,6	4	140,5	2 258,1	4	6	7	
332	Fornborgen 1	Fornborgsv. 1-5	1991		12	12			24	1 706,4			1 706,4		12	62	
341	Slånbåret 1	Videv. 2-48	1973		16	64	16		96	7 433,8	2	79,0	7 512,8		47	74	
342	Skifteslaget 1	Önev. 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	4	117,0	10 615,2		59	80	
343	Skifteslaget 2	Önev. 194-202	1981	33	40				73	3 876,0	1	617,0	4 493,0	18		31	
Östersund																	
411	Häradsskrivaren 7	Prästg. 2, 4, 6, Storg. 1, 3, Fältjägargr. 10-12, Brogr. 11	1957	62	35	24	5	2	128	6 430,1	8	436,4	6 866,5	37		12	
412	Rådmanen 5	Prästg. 3	1985		11	6	2		19	1 250,0	1	76,5	1 326,5			12	
413	Rådmanen 4	Brogr. 15	1978	18	2	8			28	1 304,4			1 304,4			8	
414	Kaptenen 4	Kyrkg. 25	1978	23	6	3			32	1 295,7	2	131,0	1 426,7				
415	Kaptenen 2	Rådhusg. 26	1995	14	7		3		24	1 307,3	1	39,0	1 346,3	12		2	
416	Borgmästarlotten 1	Fältjägargr. 22	1991	20	7	8			35	1 931,0	2	127,0	2 058,0			19	
417	Brandsprutan 2	Litsv. 24-26, Biblioteksg. 27, Läroverksg. 8	1905/-93	34	19	2			55	3 098,8	2	84,0	3 182,8			22	
421	Bönboken 3	Artillerig. 2, Rådhusg. 29	1969/-93	9	9	2	4		24	1 464,2	2	1 132,0	2 596,2		16	13	
426	Verkstaden 5	Prästg. 61 A-D, Brunnsg. 9	1987		12	3	4	1	20	1 500,7	1	83,3	1 584,0			6	
427	Slakteriet 7, 8 (Solberg)	Prästg. 56-60, Storg. 55-59, Tullg. 8	1983	45	86	14			145	7 881,1	5	1 605,0	9 486,1	72		2	
431	Hjorten 3	Samuel Permans g. 26-30, Genv. 60-62, Biblioteksg. 31-37	1948	30	95	46	21		192	12 331,5	15	1 172,4	13 503,9		73	84	
432	Björkbacka 8	Sollidenv. 17-23, Grindstugv. 26-32, Jaktst. 16-26	1961	30	21	39			90	4 961,0	1	58,0	5 019,0			47	
433	Solliden 3/Lövberga 1	Grindstugv. 36, 47-49, Konditoriv. 3, Sollidenv. 36-44	1993	29	60	30	29	8	156	10 983,3	2	731,6	11 714,9	67		70	
435	ÖSK-Stugan 1	ÖSK-v. 10	1942/-07	2	18				20	820,0	1	310,0	1 130,0				
451	Valhall 2	Krondikeshv. 66-70, Fager- backen 24-28, Odensalag. 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)	Ryttarv. 77-83	2016/-17	28	56	64			148	8 994,0			8 994,0			102	
466	Riktaren 1 (trygghetsboende)	Ryttarv. 67-69, 73-75	2019	16	60				76	4 296,0			4 296,0			68	
466	Riktaren 1 (4 våningar)	Ryttarv. 71	2019	1	8	6			15	883,0			883,0				
482	Tallåsen 1 (8 våningar)	Bandvagnsg. 2-6	2017	7	46	44			97	5 884,5			5 884,5	18		53	
483	Lugnet 13 (trygghetsboende)	Infanterigr. 17	2016	9	17	10			36	1 941,0			1 941,0			36	
489	Tallåsen 1 (4 våningar)	Bandvagnsg. 1-9	2019/-20	34	79	1			114	5 320,0			5 320,0	27		90	
Torvalla																	
511	Tunnbrödet 113-115	Dammågr. 1-8, Arågr. 1-11, 2-14, Gräftågr. 1-12	1982	21	34	40	30		125	8 553,9	4	123,7	8 677,6		47	143	
518	Rosmarinen 1	Falkfångarv. 1-31	2010	8	21	25	6		60	3 648,2			3 648,2		47	35	
H01	Bakplåten 3	Barkv. 2-4	1992								11	3 194,0	3 194,0	1			
531	Ardennern 2	Havrev. 2-8, 12-28, Vetev. 7-17, 25-29, 31-75	1991	1	64	48	48	23	184	15 096,3	2	203,0	15 299,3		141	44	
533	Slätterängen 2	Nekv. 94-98, Skylv. 1-3	1991	23	29	11	8		71	4 219,1	3	145,0	4 364,1	32		37	
Brunflo																	
611	Brunflo - Viken 1:61	Centrumv. 17, Brunflo	1963	6	9	3	4		22	1 325,9	3	325,2	1 651,1			24	
612	Brunflo - Viken 1:73, 75	Postv. 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	Kvartermästarev. 7-111, Löjtnantstv. 2-186, Brunflo	1979	41	38	54	49		182	13 899,7	4	180,5	14 080,2			140	
Summa bostäder				657	1 170	832	324	38	3 021	195 064,5	100	12 885,8	207 950,3	159	721	1 721	
Studentbostäder																	
332	Fornborgen 1	Fornborgsv. 7-15	1991	158	8			1	167	5 362,4	1	30,0	5 392,4				
423	Logen 7	Rådhusg. 54	1988	45					45	1 329,5	1	65,0	1 394,5			13	
424	ABC Boken 3/Motboken 2	Rådhusg. 35, S Gröng. 32, 34, 36, Tullg. 23	1984	126	44				170	6 099,6	3	146,0	6 245,6	58		11	
425	Verkstaden 3	Kyrkg. 78	1972	61		1			62	1 396,0	2	76,0	1 472,0	27			
428	Monopolet 1	Prästg. 63	1967	68	12				80	1 976,0			1 976,0	30		14	
434	Artilleristen 1 (markarrende)	Campusv. 13-15	2009	40					40	1 000,0			1 000,0				
469	Körfältet 9 (brf)	Reveljgr. 23-25	1973	10					10	251,5			251,5				
488	Lugnet 10, 12	Infanterig. 19, 23	2016	28					28	686,0			686,0				
Summa studentbostäder				536	64	1	-	1	602	18 101,0	7	317,0	18 418,0	115	-	38	
TOTALT Östersundshem				1 193	1 234	833	324	39	3 623	213 165,5	107	13 202,8	226 368,3	274	721	1 759	



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



- | | | |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ■ 423 Logen | ■ 433 Solliden/Lövberga | ■ 482 Tallåsen – Punkthus |
| ■ 424 ABC-Boken/Motboken | ■ 434 Artilleristen | ■ 483 Lugnet 13 |
| ■ 425 Verkstaden 3 | ■ 435 Björnvaktaren | ■ 488 Lugnet 10, 12 |
| ■ 426 Verkstaden 5 | ■ 451 Valhall | ■ 489 Tallåsen – Punkthus |
| ■ 427 Slakteriet (Solberg) | ■ 465 Punkthus | ■ C05 Attefallshus |
| ■ 428 Monopolet | ■ 466 Stallmästaren | ■ C07 Attefallshus |
| ■ 431 Hjorten | ■ 466 Punkthus | |
| ■ 432 Björkbacka | ■ 469 Körfältet | |

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.