

Årsredovisning 2019
Östersundshem AB



östersundshem

Innehållsförteckning

Förord	3
--------	---

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Rapport över förändringar i det egna kapitalet	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Revisionsberättelse	28

Övrig information

Fem år i sammandrag	30
Fastighetsförteckning	32
Styrelsen	33
Områden/fastigheter	34

Goda framtidsutsikter – med hyresgästen i fokus

2019 – ett händelserikt år, där Östersundshem bland annat levererat 159 nya lägenheter och inlett arbetet med att åtgärda ett sedan länge eftersatt fastighetsunderhåll. Vi har också haft glädjen att idriftsätta vår nya solpark – den tredje största i landet – och dessutom tagit emot Sveriges Allmännyttas nationella hållbarhetspris.

Som ny vd för Östersundshem sedan i oktober kan jag med andra ord konstatera att Östersundshem har mycket goda förutsättningar att utvecklas positivt; med målet att öka fokus på våra hyresgäster och deras bostäder.

För att uppnå detta mål inleddes ett omfattande strategiarbete under årets slut, vilket ska utmynna i en långsiktig plan för att klara de förvaltningsmässiga utmaningar vi står inför de närmaste tio åren. Här har medarbetare på alla nivåer varit involverade och delat med sig av sina erfarenheter. Huvudsyftet med förändringsprojektet är att hitta en hållbar väg framåt för att åtgärda ett sedan länge eftersatt underhåll. Målet är att våra fastigheter fortsatt ska bringa värde för såväl hyresgäster som ägare, det vill säga Östersunds kommun och i förlängningen dess invånare.

Under de senaste fem åren har Östersundshems huvudsakliga inriktning varit nyproduktion och social verksamhet i olika former. Goda kompetenser har byggts upp inom dessa områden, därför har vi avsatt mycket tid och energi på att hitta nya former för en fortsatt drift av, framförallt, vårt praktikprogram Innanförskapsakademin. Vid slutet av 2019 formulerades en lösning för detta – då verksamheten planeras övergå till en nybildat bolag under Östersunds Rådhus AB. Förslaget bereds enligt laga ordning, och ett slutgiltigt beslut tas i kommunen under 2020.

Trots ett intensivt omställningsarbete har byggtakten under 2019 ändå varit fortsatt hög. Under året färdigställde bolaget 159 lägenheter på Remonthagen, Tallåsen och i Lit. Majoriteten av lägenheterna är idag uthyrda och vi arbetar intensivt för att hyra ut de sista lediga lägenheterna på trygghetsboendet Stallmästaren.

Sammanfattningsvis har Östersundshem ett attraktivt bostadsbestånd med få vakanser.

Östersundshems hållbarhetsarbete blev under året också uppmärksammat nationellt – där bolaget vann Sveriges Allmännyttas hållbarhetspris. Detta utifrån vår storsatsning för att bli självförsörjande på förnybar el via solelsproduktion, kombinerat med nya tekniska lösningar för att kapa effekttoppar – vilket har lett till både stor klimatnytta och god avkastning.

Avslutningsvis har 2019 varit ett år som bjudit på omfattande arbete för såväl personal som styrelse, vilket också har givit resultat. Vi går nu in i 2020 med en ekonomi i balans och goda förhoppningar om det nya året!



Kenneth Karlsson – Vd, Östersundshem

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 de som studerar vid Mittuniversitetet.

Östersundshem AB:s uthyrningsobjekt vid årets utgång utgörs av:

	2019	2018
Bostäder	4012	3784
Lokaler	137	154
Garage	1125	1102
P-plats & carport	1940	1834

Jämförelsetalen för 2018 avser hela Östersundshem-koncernen.

Företaget har sitt säte i Jämtlands län, Östersunds kommun.

Ägardirektiv

Under året 2019 följde Östersundshem de ägardirektiv som fastslogs 2018. Bolaget kommer under hösten 2020 att ges nya ägardirektiv efter beslut i kommunfullmäktige. Samtidigt fattas beslut om ny bolagsordning.

Styrelse

Östersundshem AB har en styrelse bestående av totalt tio ledamöter. Sju ledamöter och två suppleanter speglar den politiska sammansättningen i Östersunds kommunfullmäktige. En ledamot, tillika bolagets ordförande, är politisk obunden. Vidare utgörs styrelsens ledamöter av två arbetstagarrepresentanter.

Kommunfullmäktige tillsatte vid sammanträdet 2018-12-17 en ny styrelse fram till 2022-12-31. Till ledamöter utsågs Åke

Ljusberg, Eva Nässén, Joackim Ekroth, Pär Fredriksson, Björn Sandal, Jessica Wångren Amarouche och Nils Sandqvist. Till extern styrelseledamot tillika ordförande utsågs Mattias Lööv. Till ersättare utsågs Linda Sjöstedt och Jan Högberg. Linda Sjöstedt har avsagt sig uppdraget och ersatts av Lars Carlsson.

Gunilla Nilsson och Maria Bergsten, med Peter Jonsson som ersättare, har utsetts att representera arbetstagarerna. Peter Jonsson har under året avsagt sig uppdraget och ersatts av Pernilla Sivertsen.

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

Ledning

Under perioden 1 januari 2019 till 30 april 2019 har Christer Sundin, på konsultbasis, uppburit vd-skapet. För perioden 8 maj 2019 till 14 oktober 2019 har Peter Cedervall, på konsultbasis, uppburit vd-skapet. Från 15 oktober 2019 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 ekonomiadministration samt teknisk förvaltning.

Personal

Vid årets slut hade Östersundshem 67 anställda, 33 kvinnor och 34 män. Av

dessas var 57 personer tillsvidareanställda, 25 kvinnor och 32 män.

Hyror

2019 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna för vanliga bostäder samt studentbostäder höjdes med 1,80 % från den 1 mars 2019. För 2020 resulterade hyresförhandlingarna i en genomsnittlig höjning med 1,75 % från och med 1 mars 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen i Östersundshem fattade under 2018 beslut om fusion av Östersundshem Holding AB, Östersundshem Exploatering AB, Östersundshem 2 AB, Östersundshem 4 AB och Östersundshem 5 AB. Dessa verksamheter ingår sedan mars 2019 i moderbolagets verksamhet. Sammanslagningen av verksamheterna har väsentligt förändrat koncernens administration. Målsättningen är att koncernen kommer att avveckla sina kvarvarande bolag under 2020.

Verksamheten under året har fokuserats på att slutföra pågående nyproduktion med en mer skärpt kostnadskontroll än tidigare. Utmaningen ligger i att bygga hållbart, såväl ur ett miljömässigt som ekonomiskt perspektiv, men framför allt att hitta bostadssökande som är beredda betala de hyror som följer av nyproduktionen. Dagens nyproduktionsnivåer, mätt i antal lägenheter, förekom senast under 1980-talet i kommunen. Dock är produktionskostnaden idag 3,5 – 4 gånger dyrare än på 80-talet. Produktionskostnadsutvecklingen har dock bromsats in under året.

Styrelsen i Östersundshem AB beslutade under 2018 utkräva skadestånd av före detta vd, Daniel Kindberg, samt övriga åtalade. Detta sker i enlighet med de åtalpunkter som åklagaren framlagt. Dom har meddelats av tingsrätten för

Ångermanland under hösten 2019, men har överklagats av samtliga parter. Utdömt skadestånd, 9,4 mnkr, i tingsrätten har inte intäktsförts under året. Styrelsen har genomfört en fördjupad granskning av tidigare styrelse och vd:s ansvar i avsikt att klarlägga eventuella skadeståndsanspråk. Frågan om eventuellt skadeståndsanspråk kommer att leva vidare under 2020.

Under året har bolaget avslutat ett 18 månader långt projekt som inneburit förkortad arbetstid, 6 timmars arbetsdag. Studien var ett samarbete med Mittuniversitetet som vidare skrivit en forskningsrapport om utfallet. Rapporten kommer att presenteras för styrelsen under 2020.

Arbetet med framtagande av ny detaljplan för projekt Blomstergården i egen regi har avbrutits. Rivningen av gamla slakteriet på fastigheten Styckmästaren 2 har i allt väsentligt avslutats under 2019, endast mindre arbeten kvarstår under 2020. Bolaget har beslutat avyttra fastigheten Styckmästaren 2 till Östersunds kommun. Bakgrunden är att exploatering av fastigheten föregås av en omfattande planprocess och överlåtelsen sker av strategiska skäl vilket i förlängningen frigör tid för vår kärnverksamhet. Östersundshem kommer erbjudas förvärva byggrätter när detaljplanen har vunnit laga kraft. Slutligt beslut i frågan har fattats av kommunfullmäktige i Östersunds kommun under februari 2020.

Under året har tre verksamhetsfrämmande fastigheter avyttrats. Avtal om försäljning av del av Hjorten 3 har tecknats under året. Försäljning är villkorad av ändrad detaljplan vilken bedöms vara antagen under hösten 2020.

Nyproduktion

I Lit har byggnation av 20 lägenheter enligt konceptet BoKlok slutförts.

Byggnationerna av trygghetsboende och hyreslägenheter på Remonthagen har färdigställts under året. Efterfrågan på lägenheter i trygghetsboendet har varit lägre än förväntat. Handlingsplan i syfte att förbättra uthyrningsgraden har framarbetats. På Stadsdel Norr har 114 lägenheter slutförts under året, dock har 45 av dessa första inflyttning den 1 februari 2020. Efterfrågan på dessa har varit stark och samtliga lägenheter är uthyrda.

I Tallåsen-området, Stadsdel Norr, kvarstår två mindre områden för exploatering. Inriktningsbeslut kommer fattas under 2020, utifrån detta beslut indikeras

när produktion kan starta. Projekten är avhängiga vilka produktionskostnader och investeringsbidragsregler som uppnås. Bolaget utvärderar löpande det framtida behovet av lämplig mark för kommande bostadsproduktion.

Arbetet med framtagande av rambeskrivningen för kommande års underhålls- och ROT-åtgärder har påbörjats under året.

Strategiarbete

Anställda, ledning, styrelse och ägare har under året påbörjat ett strategiarbete i syfte att peka ut riktningen för bolaget för tidshorizonten 5 till 10 år. Ett av huvudsyftena med strategiarbetet är att arbeta fram handlingsplaner för att lösa eftersatt underhåll i det äldre fastighetsbeståndet. Det eftersatta underhållet är känt sedan tidigare.

Finansiering & Risk

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

Att fortsätta med underhåll av vårt bestånd och att genomföra investeringar i nyproduktion, där efterfrågan finns, blir avgörande för framtida vakansnivåer. Det är viktigt att genomföra lönsamma investeringar för att minimera risken för framtida nedskrivningar.

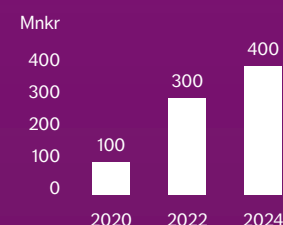
Hyresintäkter från lägenheter står för 90 % av Östersundshems totala intäkter, vilka bestäms enligt bruksvärde systemet genom en årlig förhandling med Hyresgästföreningen. Viktigt för bolagets framtida utveckling är att hyreshöjningarna motsvaras minst av de kostnadsökningar som sker.

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

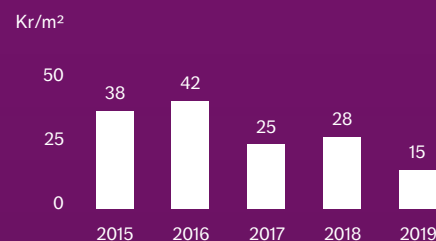
HYRESHÖJNING

	VANLIGA BOSTÄDER	STUDENT-BOSTÄDER
	%	%
2020	1,75	1,75
2019	1,80	1,80
2018	1,00	1,00
2017	0,70	0,70
2016	0,55	0,55

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR



RÄNTEKOSTNAD YTA (BOA+LOA)



KÄNSLIGHETSANALYS

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

Östersundshem AB har en stark ekonomisk ställning med mycket god soliditet om 57,1 %, dock kan det framtida ränteläget komma att få en stor påverkan. Låneportföljen på 800 mnkr är fördelad på fyra lån med förfallodagar som varierar i tid. Hela låneportföljen är vid årets slut finansierad via Östersund kommuns obligationsprogram, varav 700 mnkr avser grön obligation. Under 2020 kommer ett lån av långfristig karaktär uppgående till 100 mnkr omförhandlas med kommunens internbank. Framställan till kommunstyrelsen har gjorts innebärande en förlängning av ränte- och kapitalbindning upp till tio år.

Målsättningen är att vid utgången av 2020, så ska all finansiering utgöras av grön finansiering. Genomsnittlig ränte- och kapitalbindning uppgår till 3,6 år.

De nya ränteavdragsbegränsningar som infördes under 2019 har inte haft några negativa skatteeffekter för Östersundshem. Förutspädd negativ effekt kommer att uppstå först vid en ökning av det allmänna ränteläget.

Östersund kommuns finanspolicy, som även gäller alla kommunalägda bolag, har uppdaterats under året. Uppdateringen innebär bland annat att all finansiering skall ske via kommunens internbank. Under 2019 har all extern finansiering utanför kommunens internbank avvecklats.

Östersunds kommun har 2019 medgivit en limit på borgen med 796 mnkr. Limiten minskar årligen med 14,5 mnkr. På bokslutsdagen nyttjas ej någon del av denna limit.

Bruttoräntekostnaden för 2019 för Östersundshem AB är 7 053 tkr, nettoräntekost-

nad för 2019 uppgår till 3 444 tkr, justerat för aktivering av räntekostnader i projekt och ränteintäkter från dotterbolag. Den genomsnittliga räntesatsen är vid årets utgång 1,03 %. Utvärderingen av bolagets ränte- och kapitalbindningsstruktur sker löpande under året.

Belåningsgrad

- fastigheternas marknadsvärde 30,4 %
- fastigheternas bokförda värde 42,9 %
- fastigheternas taxeringsvärde 35,5 %

Enligt ägardirektiven ska Östersundshem AB ha en soliditet om lägst 20 %. Den synliga soliditeten är vid utgången av 2019 57,1 % (66,2 %). Direktavkastningen för bolaget skall inom en femårsperiod motsvara 5,5 %, +/- 0,5 %. Direktavkastning uppgår 2019 till 3,85 % (3,10 %).

Vid beräkning av direktavkastning har ett vägt snitt av underliggande fastighetsvärde utifrån inflyttning- alternativt försäljningsdatum för fastigheten nyttjats. Värdet av exploateringsfastigheter har inte beaktats vid beräkning av direktavkastning. Genomsnittligt fastighetsvärde under årets har bedömts till 2 340 mnkr, vilket utgör grund för beräkning av direktavkastningen.

Projektverksamhet

Investeringsbidraget upphörde under 2019 och ersattes med ett nytt regelverk under 2020. Beslutet att införa investeringsbidragen under 2020 är en förutsättning för en ekonomiskt hållbar produktion av nya bostäder

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

rätterna. Avstämning har skett av extern värderingsman vid fastställande av värdet på ej ianspråktaga byggrätter.

Bolaget har under 2019 sökt bidrag hos Boverket för uppförande av hyresbostäder och bostäder till äldre. Bidraget är villkorat utifrån bland annat att energiförbrukning uppnås enligt ansökan. Detta innebär att bolaget i framtiden kan åläggas att återbetala bidraget om villkoren inte uppnås över tid. Bolaget har valt att redovisa dessa åtaganden som eventalförpliktelser i årsredovisningen.

Energi och miljö

Under 2019 har Östersundshem tagit stora steg närmare sina hållbarhetsmål. I synnerhet målsättningen att producera egen förnybar el motsvarande den egna elförbrukningen. Detta har åstadkommit genom att i samarbete med Jämtkraft bygga en av Sveriges största solcellsparker, med en effekt om 3 MW.

Östersundshem äger andelar motsvarande 1,5 MW vilket motsvarar ca 20 % av bolagets elbehov. Beräknad återbetalningstid är ca 15 år. Vidare har bolaget tagit ett nytt innovativt grepp för att få god ekonomi och kapa effekttoppar i vår nybyggnation Stallmästaren. Genom ett likströmsnät kopplar vi ihop fyra elabonnemang och i kombination med en bidirektionell växelriktare och batterilager uppnås ca 80 % egenanvändning av den solen som produceras inom fastigheten. Dessutom kan storleken på fastighetsabonnemangen hållas ner. Detta sammantaget ger en halvering av återbetalningstiden jämfört med en konventionell installation.

Dessa två projekt i kombination med att Östersundshem redan 2015 var den första fossilfria allmännyttan, prisades under året med Allmännyttans hållbarhetspris.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	276	291	276	983	359
Resultat efter finansiella poster	23	-207	36	741	60
Rörelsemarginal (%)	16	-69	15	76	21
Räntabilitet på eget kapital (%)	2	-16	3	77	10
Balansomslutning	2 082	1 897	2 050	2 131	1 794
Soliditet (%)	57	62	66	62	33
Medelantal anställda	56	64	57	57	55

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. Jämförelsetal för år 2015 – 2018 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	1 092 276 769
årets vinst	8 377 885
	1 100 654 654
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 100 654 654

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

Fastighetsvärdering

Bolaget beslutade om Fastighetsvärderingspolicy under hösten 2019. Policyen innebar bland annat att samtliga fastigheter skall externvärderas under en rullande 36-månaders period. I samband med bokslutet har ett 30-tal fastigheter värderats av extern värderingsman. Övriga fastigheter har värderats internt utifrån antaganden som de externa värderingarna bygger på.

Fastighetsvärderingen utgör underlag för den årliga nedskrivningsprövningen. Erhållen värdering har utgjort underlag för bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov görs en jämförelse mellan bokfört värde och åsatt marknadsvärde av fastigheten, där värderingspolicyen medger en avvikelse med +/- 10 %.

Bolaget bedömda fastighetsvärde per bokslutsdagen uppgår till 2 630 mnkr.

Nedskrivningar

I bokslutet har nedskrivningar återförts med totalt 30,8 mnkr. Vid bokslutet 2018-12-31 gjordes bedömning om kvarvarande kostnader i pågående projekt. Det faktiska utfallet visar sig i samband med projektavslut att kostnaderna i några fall överskattats samt i vissa fall har avdrag för ingående moms kunnat nyttjats. Vidare påverkas återföringen av årets avskrivningar på de berörda fastigheterna.

Nedskrivning har skett i två fastigheter där bokfört värde avviker från extern värdering med totalt 5,8 mnkr.

Attefallshuset har nedskrivits med 6 mnkr. Anledningen till nedskrivningen är svag efterfrågan och att planen för avveckling av dessa sker tidigare än beräknat.

Innanförskapsakademien (IA)

Innanförskapsakademien har under 2019 bestått av fyra delar – praktikprogram, serviceprogram, drop in-coaching och inspirationsprogram. IA:s primära målgrupper är arbetslösa ungdomar och nyanlända.

Serviceprogrammet vänder sig specifikt till utomeuropeiskt födda kvinnor, som står längst bort från arbetsmarknaden. Projektet har under 2019 delfinansierats av Arbetsförmedlingen, Tillväxtverket och Rikshem.

Föreslaget är att verksamheten under 2020 skall övergå till ett nybildat bolag inom Östersund Rådhus AB-koncernen. Slutligt beslut fattas av kommunfullmäktige under 2020.

Ägarförhållanden

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

Östersundshem AB är moderbolag i en koncern som omfattar de helägda dotterbolagen Östersundshem Björnvaktaren AB (556328-1582), och Östersundshem Lokaler AB (559042-3710).

Styrelsearbete och bolagsstyrning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutsystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i bolagets ledning. Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt reglerar hur riskerna i verksam-

heten begränsas. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling, förändring och förbättring.

Som grund för styrelsearbete och bolagsstyrning utgör Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 avseende årsredovisning och koncernredovisning (K3), ägardirektiv, bolagsordning, interna regler för firmateckning och attestordning, vd-instruktion samt styrelsens arbetsordning. Mer information om vårt ägardirektiv finns på vår hemsida ostersundshem.se.

Vid styrelsens tillträde (årsskiftet 2018/2019) hade bolaget ingen permanent vd-lösning på plats. Styrelsen har, i nära samarbete med de två under 2019 tillförordnade verkställande direktörerna, lett bolagets verksamhet med återkommande avrapporteringar i en betydligt intensivare omfattning än vad som är brukligt. Styrelsen har under 2019 även rekryterat ny verkställande direktör vilken tillträdde den 15 oktober 2019.

Vidare har styrelsen fokuserat på att skapa ett för bolaget nödvändigt ramverk, en långsiktig strategi samt nödvändiga akuta åtgärder som en konsekvens av tidigare års förvaltning. Detta har löpande avrapporterats till ägaren.

Hela styrelsen har under 2019, tillsammans med verkställande direktören, genomgått Styrelseakademiens utbildning för "Rätt fokus i styrelsearbetet för kommunalt ägda bolag". Därutöver har bolaget även genomfört utbildning på plats ute i verksamheten.

Avstämning mot ägardirektiv

Soliditet	
Direktavkastning	
Förmedling av lägenheter till kommunens bosociala verksamhet	
Boendegaranti för studenter vid Mittuniversitetet	

Krav enligt ägardirektiv

Minst 20 %
5,5 % +/- 0,5 %
Boende till samtliga

Måluppfyllelse

Ja
Nej
Ja
Ja



Resultaträkning

<i>Belopp, Tkr</i>	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2, 3	254 704	216 150
Aktiverat arbete för egen räkning		1 487	2 527
Övriga förvaltningsintäkter	4	19 527	15 603
Summa nettoomsättning		275 719	234 281
RÖRELSEN KOSTNADER			
	5		
Driftskostnader	6, 7, 8	-145 650	-139 053
Underhållskostnader	9	-30 652	-27 730
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-5 921	-4 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-57 428	-38 418
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	18 052	-11 510
Övriga rörelsekostnader	12	-685	-42
Summa fastighetskostnader		-222 284	-221 652
BRUTTORESULTAT		53 434	12 629
CENTRAL ADMINISTRATION	5, 6, 13	-8 441	-16 325
RÖRELSERESULTAT		44 993	-3 696
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	-18 751	-199 334
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	15	1 078	5 149
Räntekostnader och liknande poster	16	-4 143	-7 411
Summa finansiella poster		-21 814	-201 596
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		23 179	-205 292
Bokslutsdispositioner	17	-16 282	-6 954
RESULTAT FÖRE SKATT		6 897	-212 247
Skatt på årets resultat	18	1 481	2 924
ÅRETS RESULTAT		8 378	-209 323

Balansräkning

<i>Belopp, Tkr</i>	Not	2019-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	1 864 723	950 216
Maskiner och inventarier	20	3 861	3 963
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	49 150	45 887
		1 917 734	1 000 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	22, 23	150	10 990
Fordringar hos dotterföretag	24	48 977	810 166
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	9 592	292
Uppskjuten skattefordran	26	20 650	3 785
		79 369	825 233
Summa anläggningstillgångar		1 997 103	1 825 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 090	2 216
Fordringar hos dotterföretag		0	24 283
Fordringar hos Östersunds kommun och andra koncernföretag		10 915	0
Aktuella skattefordringar		4 194	16 933
Övriga fordringar		4 442	2 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	63 865	6 004
		84 506	52 133
Kassa och bank		0	80
Summa omsättningstillgångar		84 506	52 213
SUMMA TILLGÅNGAR		2 081 609	1 877 512

<i>Belopp, Tkr</i>	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28, 29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 60 000 aktier		60 000	60 000
Reservfond		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	30	1 092 277	1 301 600
Årets resultat		8 378	-209 323
Summa eget kapital		1 172 655	1 164 277
Obeskattade reserver	31	19 463	16 309
Långfristiga skulder	32, 33		
Skulder till kreditinstitut		0	120 000
Skulder till Östersunds kommun		700 000	400 000
Summa långfristiga skulder		700 000	520 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		14 150	9 928
Leverantörsskulder		27 574	15 704
Skulder till dotterföretag		5 609	6 791
Skulder till Östersunds kommun och andra koncernföretag	33	100 000	131 695
Skulder till Östersunds Rådhus AB		15 000	547
Övriga skulder		1 465	1 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	25 693	11 051
Summa kortfristiga skulder		189 491	176 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 081 609	1 877 512

Rapport över förändringar i det egna kapitalet

Belopp, Tkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2018-01-01	60 000	12 000	1 292 722	1 364 722
Rättelse av fel 2014-2017			8 878	8 878
Rättelse av fel 2018			-196 965	-196 965
Årets resultat			-12 358	-12 358
Utgående eget kapital 2018-12-31	60 000	12 000	1 092 277	1 164 277
Årets resultat			8 378	8 378
Utgående eget kapital 2019-12-31	60 000	12 000	1 100 655	1 172 655

Rättelse av fel

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

Rättelsen avseende 2018 har sin bakgrund att moderbolaget i avgiven årsredovisning inte verkställt nedskrivning av fordringar till dotterbolagen. Nedskrivningen av fordringar har sin bakgrund i de nedskrivningar av fastighetsvärdet som gjordes under 2018. Nedskrivningarna har till följd att dotterbolagens återbetalningsförmåga väsentligt försämrats och rätteligen skulle fordringar ha nedskrivits i motsvarande mån. Vidare har uppskjuten skatt på temporära skillnader i bokslutet för 2018 justerats med 2,3 mnkr.

Som följd till rättelse under 2018 har jämförelsetalen för följande poster och noter justerats:

- Resultat från andelar i koncernföretag (not 14)
- Skatt på årets resultat (not 18)
- Årets resultat (se rapport över förändring i Eget kapital)
- Fordringar hos koncernbolag (not 24)
- Uppskjuten skattefordran (not 26)
- Eget kapital (se rapport över förändring i Eget kapital)

Kassaflödesanalys

Belopp, Tkr

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultat efter finansiella poster	23 179	-205 292

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar och nedskrivningar som belastat resultatet	39 376	49 928
Vinst/förlust vid försäljning/utrangering materiella anläggningstillgångar	685	35
Resultat från andelar i koncernföretag	18 751	199 334
Betald skatt	-9	-314

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	81 982	43 691
---	---------------	---------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	5 133	85 098
Förändring av rörelseskulder	-188 012	122 071

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-100 897	250 860
---	-----------------	----------------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringar i byggnader och mark	-179 906	-63 976
Investeringar i maskiner och inventarier	-436	-555
Förändring av fordringar inom koncernen	2 000	-177 300
Kapitaltillskott dotterföretag	-1 080	0
Investering i långfristiga värdepapper	-9 300	100 123
Försäljning av fastigheter	13 019	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-175 703	-141 708
---	-----------------	-----------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Upptagna lån	400 000	0
Amortering/inlösen av lån	-120 000	-105 000
Koncernbidrag	-3 480	-21 764
Aktieägartillskott	0	17 424
Utbetald utdelning	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	276 520	-109 340
--	----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-80	-188
-------------------------	------------	-------------

Likvida medel vid årets början	80	268
---------------------------------------	-----------	------------

Likvida medel vid årets slut	0	80
-------------------------------------	----------	-----------

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 anskaffningsvärdet 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 hyran avses.

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

Aktiverat arbete för egen räkning

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

Anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Komponentindelning

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

Byggnader:

Stomme och grund	40 - 100 år
Tak	20 - 40 år
Fasad	30 - 100 år
Dörrar och portar	15 - 30 år
Värme och sanitet	10 - 40 år
El	10 - 40 år
Ventilation	15 - 40 år
Hiss	35 år
Hyresgäst- eller lokalanpassning	10 - 20 år
Tvättstuga	15 - 30 år
Inre ytskikt	3 - 50 år
Tillfälliga byggnader	5 - 20 år

Övrigt

Markanläggningar	20 - 50 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	15 - 40 år
Maskiner och inventarier	3 - 10 år

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

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

Borttagande från balansräkningen

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna marknadsvärdet för en enskild tillgång, beräknas marknadsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande 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 lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

Offentliga bidrag

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

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Östersundshem 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 kapital (%)

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

Balansomslutning (mnkr)

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Medelantal anställda

Medeltal antal anställda under året.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter brutto		
Bostäder	248 186	203 826
Lokaler	11 520	10 532
Övrigt	4 350	3 815
Summa hyresintäkter	264 056	218 173
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-4 947	-1 497
Lokaler	-1 197	-322
Övrigt	-3 208	-203
Summa hyresbortfall	-9 352	-2 023
Totalt per intäktsgren		
Bostäder	243 239	202 329
Lokaler	10 323	10 210
Övrigt	1 143	3 613
Summa per intäktsgren	254 705	216 152

Hyresintäkterna har ökat jämfört med föregående år vilket hänförs till fusion av dotterbolag samt nyproduktion av hyreshus som skett under året.

Not 3 Operationell leasing

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

	2019	2018
Inom ett år: bostäder, garage och p-platser	63 473	51 294
Inom ett år: lokaler, övrigt	3 949	1 998
Senare än ett år men inom fem år: lokaler, övrigt	7 897	10 269
Senare än fem år: lokaler, övrigt	19 100	20 904
Summa	94 420	84 466

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-tv-nät	1 180	1 056
Debitering el- och vattenförbrukning	701	109
Erhållna bidrag	4 441	2 865
Vinst avyttring anläggningstillgångar	3 370	6
Hyresintäkter Aimo Park	7 856	4 006
Försäljning inom koncernen	150	2 609
Försäkringsersättningar	280	872
Övriga förvaltningsintäkter	1 549	4 079
Summa	19 527	15 603

Not 5 Exceptionella kostnader

	2019	2018
Internutredning	0	893
Avgångsvederlag vd	0	847
Skada på annans fastighet	0	1 500
Omstruktureringskostnader	0	3 150
Summa	0	6 390

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	2019	2018
Kvinnor	25	29
Män	31	35
	<u>56</u>	<u>64</u>
Löner och andra ersättningar	2019	2018
Styrelse och verkställande direktör	963	1 467
Övriga anställda	27 319	28 188
	<u>28 282</u>	<u>29 655</u>
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	91	428
Pensionskostnader för övriga anställda	2 875	3 105
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 263	10 461
	<u>13 229</u>	<u>13 994</u>
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	41 511	43 650

Vd:s lön och avtal

Verkställande direktören har uppburit en lön år 2019 på 242 tkr. Vd:s framtida pensionsförmåner regleras enligt ITP-planen. För vd gäller uppsägning från företags sida, tolv månaders uppsägningstid samt avgångsvederlag om tolv månader under första anställningsåret. Därefter har vd rätt till avgångsvederlag om sex månaderslöner. Under uppsägningstiden har vd rätt till samtliga anställningsförmåner enligt anställningsavtal. Vid uppsägning från vd:s sida gäller sex månaders uppsägning.

Tidigare tillförordnade verkställande direktörer har uppburit 1 757 tkr i form av fakturerade konsultkostnader.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2019	2018
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	63 %
Andel män i styrelsen	60 %	37 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	40 %

Not 7 Leasing, leasetagaren

Östersundshem AB är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende företagsbilar, kontorsmaskiner och kaffemaskiner. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 961 tkr (1 947 tkr).

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

	2019	2018
Inom ett år	2 034	1 848
Senare än ett år men inom fem år	3 274	793
Senare än fem år	0	0
Summa	5 308	2 641

Not 8 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ	20 344	18 764
Felavhjälpande underhåll	20 858	20 571
Taxebundna kostnader	23 142	19 633
Uppvärmning	29 298	27 064
Lokal administration	43 055	46 101
Övriga driftskostnader	8 954	6 920
Summa	145 650	139 053

Not 9 Underhållskostnader

	2019	2018
Planerat underhåll	24 410	21 949
Underhåll via fond	6 242	5 781
Summa	30 652	27 730

Not 10 Specifiering avskrivningar

	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	53 387	35 833
Byggnadsinventarier	1 217	1 217
Markinventarier	608	138
Markanläggningar	1 393	281
Inventarier och fordon	822	950
Summa	57 428	38 418

Not 11 Specifikation nedskrivningar

	2019	2018
Nedskrivning pågående projekt	969	11 510
Nedskrivning byggnad och mark	11 800	0
Återföring nedskrivning pågående projekt	-11 481	0
Återföring nedskrivning byggnad och mark	-19 340	0
Summa	-18 052	11 510

Not 12 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Förlust vid försäljning/utrangering förvaltningsfastigheter	685	42
Summa	685	42

Not 13 Arvode till revisorer

Deloitte AB	2019	2018
Revisionsuppdrag	294	0
Internutredning	1562	0
Övriga tjänster	531	0
Summa	2 387	0

Lekmannarevisorer

Revisionsuppdrag	41	40
Summa	41	40

PWC AB

Skatterådgivning	182	132
Summa	182	132

Ernst & Young AB

Revisionsuppdrag	0	101
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	16
Skatterådgivning	0	32
Övriga tjänster	0	894
Summa	0	1 043

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019	2018
Resultat vid avyttringar	308	0
Nedskrivningar	18 443	199 334
Summa	18 751	199 334

Nedskrivning avseende 2019 avser dels en fordran om 11,5 mnkr och dels andelar om 6,9 mnkr i Östersundshem Björnvaktaren AB. Under 2018 skrevs koncerninterna fordringar ned till följd av bristande återbetalningsförmåga hos dotterbolagen. Se rapport förändring av Eget kapital för ytterligare information.

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från koncernföretag	698	4 749
Övriga ränteintäkter	380	400
Summa	1 078	5 149

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader till Östersunds kommun	5 666	3 888
Räntekostnader till kreditinstitut	920	3 302
Borgensavgift	199	240
Avgår ränta ej färdigställda fastigheter	-2 910	-44
Övriga räntekostnader	268	25
Summa	4 143	7 411

Not 17 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Förändring avskrivningar utöver plan	0	707
Erhållna koncernbidrag	-715	-1 513
Lämnade koncernbidrag	16 997	7 760
Summa	16 282	6 954

Not 18 Aktuell och uppskjuten skatt

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	-9	-314
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 490	3 238
Totalt redovisad skatt	1 481	2 924

		2019		2018
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 897		-212 247
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-1 476	22,00	46 694
Ej avdragsgilla kostnader		-6 510		-46 475
Ej skattepliktiga intäkter		6 605		0
Förändring temporära skillnader byggnader		-1 930		3 238
Skattemässiga avskrivningar byggnader		-647		-2 377
Justering avseende skatter för föregående år		-9		-314
Avdragsgilla kostnader som ej finns med i bokföringen		5 647		2 158
Skattevärdet av årets underskottsavdrag		3 420		0
Under året utnyttjade av tidigare års underskottsavdrag				
vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-3 552		0
Övrigt		-66		0
Redovisad effektiv skatt	-21,47	1 481	1,38	2 924

Not 19 Förvaltningsfastigheter

Årets inköp inkluderar offentliga bidrag om totalt 71,5 mnkr vilket avser nyproduktion i Lit, Remonthagen samt Tallåsen.

Vidare har bidrag för installation av laddstolpar erhållits. Bidragen har i denna uppställning minskat anskaffningsvärdena.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 440 733	1 425 683
Inköp	3 514	15 208
Försäljningar/utrangeringar	-17 080	-159
Omfört från pågående anläggningar	407 612	0
Fusionerade anskaffningsvärden	753 595	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 588 374	1 440 733
Ingående avskrivningar	-489 109	-451 684
Försäljningar/utrangeringar	4 130	43
Årets avskrivningar	-52 616	-37 468
Fusionerade avskrivningar	-33 669	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-571 265	-489 109
Ingående nedskrivningar	-1 408	-1 408
Försäljningar/utrangeringar	1 825	0
Återförda nedskrivningar	19 340	0
Omklassificeringar	-11 500	0
Årets nedskrivningar	-11 800	0
Fusionerade nedskrivningar	-148 841	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-152 385	-1 408
Utgående redovisat värde	1 864 723	950 216
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 864 723	950 216
Verkligt värde	2 629 695	1 993 098

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. Avkastningskrav mellan 4,25 – 8,06 % har använts beroende på fastighetens läge. Genomsnittligt avkastningskrav uppgår till 5,16 %.

Not 20 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 723	13 688
Inköp	88	555
Försäljningar/utrangeringar	-1 145	-520
Omfört från pågående anläggningar	348	0
Fusionerade anskaffningsvärden	710	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 724	13 723
Ingående avskrivningar	-9 760	-9 329
Försäljningar/utrangeringar	1 089	518
Årets avskrivningar	-808	-950
Fusionerade avskrivningar	-384	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 863	-9 760
Utgående redovisat värde	3 861	3 963

Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 387	8 948
Inköp	93 301	48 450
Kostnadsförda projekt	-2 169	-10
Omklassificering byggnad och mark	-407 591	0
Omklassificering maskiner och inventarier	-348	0
Fusionerade anskaffningsvärden	317 634	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 214	57 387
Ingående nedskrivningar	-11 500	0
Återförda nedskrivningar	11 481	0
Omklassificering byggnad och mark	11 500	0
Årets nedskrivningar	0	-11 500
Fusionerade nedskrivningar	-20 545	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 064	-11 500
Utgående redovisat värde	49 150	45 887

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 990	10 990
Fusion avgående värden	-5 050	0
Fusion tillkommande värden	50	0
Lämnade aktieägartillskott	1 080	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 070	10 990
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-6 920	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-6 920	0
Utgående redovisat värde	150	10 990

Not 23 Specifikation andelar i dotterföretag

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Östersundshem Lokaler AB	100 %	100 %	500	50
Östersundshem Björnvaktaren AB	100 %	100 %	29 250	100
				150
	Org.nummer	Säte	Eget kapital	Resultat
Östersundshem Lokaler AB	559042-3710	Östersund	55	-2
Östersundshem Björnvaktaren AB	556328-1582	Östersund	-9 923	-14 029

Not 24 Fordringar hos dotterföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 009 500	832 200
Tillkommande fordringar	0	177 300
Avgående fordringar	-2 000	0
Omklassificering kortfristig	-11 523	0
Fusionerade fordringar	-947 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 977	1 009 500
Ingående nedskrivningar	-199 334	0
Återförda nedskrivningar fusion	199 334	0
Årets nedskrivningar	0	-199 334
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-199 334
Utgående redovisat värde	48 977	810 166

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	292	292
Inköp	9 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 592	292
Utgående redovisat värde	9 592	292

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

Not 26 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2019-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	1 856	0	1 856
Skattemässiga underskottsavdrag	3 420	0	3 420
Fusionerade avdragsgilla temporära skillnader	15 374	0	15 374
Summa	20 650	0	20 650

2018-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	3 785	0	3 785
Summa	3 785	0	3 785

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Förändring av uppskjuten skatt				
Avdragsgilla temporära skillnader	3 785	-1 930	0	1 856
Skattemässiga underskottsavdrag		3 420	0	3 420
Fusionerade avdragsgilla temporära skillnader	0	0	15 374	15 374
Summa	3 785	1 490	15 374	20 650

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna investeringsstöd nyproduktion	55 979	0
Upplupna bidrag Innanförskapsakademin	1 902	376
Förutbetalda försäkringspremier	0	1 776
Förutbetald kostnad drift solcellspark	1 200	0
Upplupen intäkt avseende solcellspark	611	0
Övriga interimfordringar	4 173	3 852
Summa	63 865	6 004

Not 28 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 29 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 092 277
årets vinst	8 378
	1 100 655
disponeras så att i ny räkning överförs	1 100 655

Not 30 Fusion av företag

Under 2019 har dotterbolaget Östersundshem Holding AB fusionerats med Östersundshem AB. Denna fusion föranleddes av tidigare fusioner där koncernbolagen Östersundshem Exploatering AB, Östersundshem 2 AB, Östersundshem 4 AB samt Östersundshem 5 AB fusionerades in i Östersundshem Holding AB.

Det övertagande bolaget Östersundshem AB har redovisat fusionen enligt koncernvärdeemetoden. Av Östersundshem AB:s resultat hänförs 9 395 458 kr omsättning och 2 192 908 kr resultat efter finansiella poster hänförligt till Östersundshem Holding AB avseende tiden fram till fusionsdagen.

Nedan följer ett sammandrag av de fusionerade värdena.

Fusionerat företag	Org.nr	Fusionstidpunkt
Östersundshem Holding AB	556966-2488	2019-03-26

Sammandrag fusionerad resultat- och balansräkning per fusionsdagen

Nettoomsättning	9 395
Rörelsekostnader	-7 183
Finansiellt netto	-19
Resultat fram till fusionsdagen	2 193
Materiella anläggningstillgångar	868 499
Finansiella anläggningstillgångar	12 028
Omsättningstillgångar	5 701
Resultat år 2019 fram till fusionsdagen	-2 193
Obeskattade reserver	-3 154
Uppskjuten skatteskuld	-1 654
Långfristiga skulder	-747 666
Kortfristiga skulder	-131 561

Not 31 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerad överavskrivning	19 463	16 309
Summa	19 463	16 309

Not 32 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindningstid	Lånebelopp	Snittränta %	Andel av lån %
2020	100 000	0,93	12
2022	300 000	1,10	38
2024	400 000	1,02	50
Summa	800 000	1,03	100

Under året har ett lån om 120 mnkr lösts samt två nya lån tecknats om totalt 400 mnkr.

Not 33 Skulder till kreditgivare

Långgivare	2019-12-31	2018-12-31
Kreditinstitut	0	120 000
Östersunds kommun	800 000	400 000
Summa	800 000	520 000

Kortfristig del av långfristig skuld	100 000	0
--------------------------------------	---------	---

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 624	4 056
Upplupen utgiftsränta	0	184
Upplupna omstruktureringskostnader	0	3 150
Upplupen kostnad färdigställda projekt	19 401	0
Upplupen hyressättningsavgifter	530	0
Övriga poster	2 140	3 662
Summa	25 694	11 052

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommunfullmäktige i Östersund har på sammanträdet 6 februari 2020 beslutat:

- Att godkänna försäljning av Styckmästaren 2 till Östersunds kommun. Östersunds kommun kommer att erbjuda bolaget byggrätter i området efter att detaljplan har beslutats.
- Att uppdra till Östersunds Rådhus AB att bilda ett dotterbolag i syfte att överta den av bolaget bedrivna verksamheten Innanförskapsakademin. Kommunstyrelsen gavs i uppdrag att arbeta fram förslag till ägardirektiv och bolagsordning efter beredning med Sociala och Arbetsmarknadsnämnden.

Styrelsen för Östersundshem AB har beslutat att inhämta kommunstyrelsens godkännande för att teckna räntebidningstid upp till och med 10 år.

Coronapandemin

Östersundshem ingår i Östersunds kommuns krisledningsgrupp (central stödfunktion). Med anledning av coronapandemin har av vd utsedda företrädare för Östersundshem deltagit på samtliga av kommunens möten med centrala stödfunktionen.

Östersundshem har i alla stycken följt de rekommendationer som givits av såväl nationella myndigheter, som av kommunen.

Med början 2020-03-02 inledde Östersundshem en kriskommunikation med utförliga instruktioner till såväl medarbetare som berörda hyresgäster (främst Stallmästaren och Lugnet; trygghetsboende för personer över 65 år). Information om besöksrestriktioner vid luftvägssymtom gick ut till såväl trygghets- som bonusboende samma dag som Folkhälsomyndighetens rekommendationer trädde i kraft.

Kommunikation, och i förekommande fall uppdatering av nya restriktioner, sker på daglig basis. Åtgärder för att skydda personal har vidtagits utifrån rådande förutsättningar. Östersundshems krisgrupp bestående av ledningsgrupp samt reserv, har möten en till två gånger per vecka med anledning av rådande omständigheter. I gruppen diskuteras såväl praktiska som hälsomässiga hänsyn, liksom ekonomiska aspekter av krisen, t.ex. hur Östersundshem kan skydda sin solvens i händelse av uteblivna hyresintäkter. Östersundshem iakttar även sin roll som samhällsbärande verksamhet, och avser därför att i möjligaste mån undvika att hyresgäster drabbas av vräkning på grund av omständigheter som kan hänvisas till coronapandemin.

Bolaget kommer, efter individuell prövning, medverka till att lösa hyresgästers omedelbara problem med att erlägga hyresbetalningar på avtalad tid genom att lämna tillfälliga betalningsanstånd och upprätta avbetalningsplaner.

Styrelsens sammantagna bedömning av coroneffekterna är att resultatet för 2020 påverkas negativt, men kommer att ha mindre effekt på bolagets finansiella ställning.

Not 36 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ansvarsbelopp - FASTIGO	565	498
Eventualförpliktelse - Offentliga bidrag	71 024	0
Summa	71 589	498

Not 37 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter finns i bolaget

Östersundshem AB
Org.nr 556528-1648

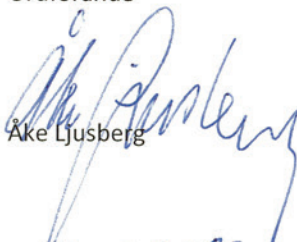
Östersund den 24 mars 2020



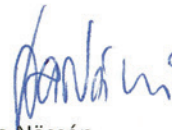
Mattias Lööv
Ordförande



Jessica Wånggren Amarouche



Åke Ljusberg



Eva Nässén



Pär Fredriksson



Joackim Ekroth



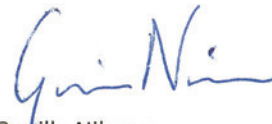
Björn Sandal



Nils Sandqvist



Maria Bergsten
Arbetstagarrepresentant



Gunilla Nilsson
Arbetstagarrepresentant



Kenneth Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2020.

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte

om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om

bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Östersundshem AB för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 moderbolaget 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 30 mars 2020

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

RESULTATRÄKNING, mnkr

Intäkter

Bostäder, netto

Övrigt, netto

Summa Intäkter

Kostnader

Driftskostnader

Underhåll

Fastighetsskatt

Av- och nedskrivningar

Summa fastighetskostnader

Bruttoresultat

Central administration

Resultat från andelar i koncernbolag

Finansiella kostnader netto

Koncernbidrag

Bokslutsdispositioner och skatt

Summa kostnader

Årets resultat

BALANSRÄKNING, mnkr

Likvida medel

Övriga omsättningstillgångar

Fastigheter

Övriga anläggningstillgångar

Summa tillgångar

Räntefria skulder

Räntebärande skulder

Bokslutsdispositioner

Eget kapital

Summa skulder och eget kapital

FASTIGHETSUPPGIFTER

Antal lägenheter

Antal lokaler

Antal bilplatser

Summa uthyrningsobjekt

Yta bostäder, 1 000 kvm

Yta lokaler, 1 000 kvm

Summa yta, 1 000 kvm

	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter					
Bostäder, netto	255	216	219	271	320
Övrigt, netto	21	18	10	19	6
Summa Intäkter	276	234	229	290	326
Kostnader					
Driftskostnader	-146	-139	-122	-135	-145
Underhåll	-31	-28	-23	-27	-30
Fastighetsskatt	-6	-5	-5	-6	-7
Av- och nedskrivningar	-40	-50	-40	-35	-54
Summa fastighetskostnader	-223	-222	-190	-203	-236
Bruttoresultat	53	12	39	87	90
Central administration	-8	-16	-11	-14	-14
Resultat från andelar i koncernbolag	-19	-199	39	687	0
Finansiella kostnader netto	-3	-2	-3	-9	-13
Koncernbidrag	-16	-6	-39	-70	-33
Bokslutsdispositioner och skatt	1	2	2	8	-30
Summa kostnader	-268	-443	-202	399	-326
Årets resultat	8	-209	27	689	0
BALANSRÄKNING, mnkr					
Likvida medel	0	0	0	0	0
Övriga omsättningstillgångar	85	52	241	1 001	86
Fastigheter	1 865	950	973	1 007	1 387
Övriga anläggningstillgångar	132	875	857	135	308
Summa tillgångar	2 082	1 877	2 071	2 143	1 781
Räntefria skulder	190	177	65	290	59
Räntebärande skulder	700	520	625	515	1 115
Bokslutsdispositioner	19	16	16	17	28
Eget kapital	1 173	1 164	1 365	1 321	579
Summa skulder och eget kapital	2 082	1 877	2 071	2 143	1 781
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Antal lägenheter	4 012	3 477	3 473	3 473	5 172
Antal lokaler	137	134	97	97	117
Antal bilplatser	3 065	2 710	2 704	2 704	4 182
Summa uthyrningsobjekt	7 214	6 321	6 274	6 274	9 471
Yta bostäder, 1 000 kvm	241	211	211	211	332
Yta lokaler, 1 000 kvm	12	12	10	10	12
Summa yta, 1 000 kvm	253	223	221	221	344

PERSONAL

Antal fastanställda

NYCKELTAL

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal fastanställda	57	58	56	58	55
Soliditet, %	57,1 %	66,2 %	66,5 %	62,3 %	33,8 %
Räntabilitet på eget kapital, %	2,0 %	-16,1 %	4,7 %	77,5 %	10,8 %
Direktavkastning på fastighetsvärde, %	4,7 %	2,5 %	3,9 %	4,9 %	5,0 %
Direktavkastning på bokfört värde, %	6,4 %	6,5 %	8,0 %	10,2 %	11,0 %
Driftnetto, kr/kvm (BOA+LOA)	484	230	358	432	420
Medelhyra bostäder, kr/kvm (BOA)	1 035	917	906	898	874
Belåningsgrad bokfört värde, %	42,9 %	54,7 %	64,2 %	51,1 %	80,0 %
Belåningsgrad taxeringsvärde, %	35,5 %	35,5 %	43,1 %	35,5 %	54,4 %
Belåningsgrad fastighetsvärde, %	30,4 %	26,1 %	29,6 %	26,3 %	37,3 %
Marknadsvärde, mnkr	2 630	1 993	2 113	1 961	2 973
Överskottsgrad, %	47,3 %	41,9 %	49,3 %	49,9 %	50,9 %

DEFINITIONER**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.

Direktavkastning på bokfört värde

Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Direktavkastning på fastighetsvärde

Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga fastighetsvärde.

Driftnetto

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

Medelhyra bostäder

Bostäder exkl. student- och gruppbofästigheter samt sjukhem. Från 2019 ingår även de nybyggda fastigheterna på Stadsdel Norr samt Remonthagen, som tidigare låg i dotterbolaget Östersundshem Exploatering AB.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde, taxeringsvärde respektive fastighetsvärde.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

FASTIGHETSFÖRTECKNING Årsredovisning 2019

Omr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök					Totalt	BOA yta m²	Lok. antal	LOA yta m²	Total yta m²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<						varm	kall	
Lit																
211	Söre 5:22	Näsv. 2, Östersundsv. 25, Lit	1970	2	2	4			8	502,0	2	189,0	691,0			12
212	Söre 2:134	Sörev. 1-3, Lit	1966	4	4	4	4		16	1 059,2	3	144,0	1 203,2	6		15
213	Söre 2:138	Östersundsv. 34, Skolv. 1 A-K, Lit	1983		7	5		1	13	859,4			859,4	6		4
214	Söre 2:100	Sockenv. 4 A-E, Sörev. 5, Lit	1957	2	12				14	734,4	5	132,5	866,9			
215	Söre 5:120 (Litshöjden)	Östersundsv. 35, Lit	2019	8	8	4			20	976,0			976,0			22
Häggénäs																
221	Kogsta 1:58	Snickarv. 12, Häggénäs	1957	6	5	2			13	584,5	1	26,0	610,5	4		8
Frösön																
311	Fritzhem 17	Trädgårdsv. 5-7, Fritzhemsg. 7, Näsv. 2	1954	11	5	6	2	2	26	1 638,1	3	145,6	1 783,7		1	13
312	Doktorn 5/Förvaltaren 2	Bergsg. 2-12, Risslerg. 1	1971		63	42	21		126	8 576,4	16	356,2	8 932,6	42		72
313	Dalhem 3/Befälhavaren 3, 7	S. Strandv. 1, Frösöv. 1	1980	5	29	31	3		68	4 692,3	1	78,1	4 770,4	31		41
314	Trädgårdsmästaren 11	Fjällg. 29	1947	3	6	2			11	620,0	2	92,0	712,0			8
321	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		11	58
341	Slänbäret 1	Videv. 2-48	1973		16	64	16		96	7 433,8	2	79,0	7 512,8		47	72
342	Skifteslaget 1	Önev. 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	4	98,0	10 596,2		59	80
343	Skifteslaget 2	Önev. 194-202	1981	34	39				73	3 869,0	1	617,0	4 486,0		18	27
344	Häggbäret 1	Snorres väg 2-316	1980	27	31	76	19	1	154	11 455,2	2	52,8	11 508,0	66		72
Östersund																
411	Häradsskrivaren 7	Prästg. 2, 4, 6, Storg. 1, 3														
		Fältjägargr. 10-12, Brogr. 11	1957	59	35	26	3	2	125	6 319,1	9	555,9	6 875,0	37		12
412	Rådmannen 5	Prästg. 3	1985		11	6	2		19	1 250,0	1	76,5	1 326,5			12
413	Rådmannen 4	Brogr. 15	1978	18	2	8			28	1 304,4			1 304,4			8
414	Kaptenen 4	Kyrkg. 25	1978	23	6	3			32	1 295,7	2	131,0	1 426,7			
415	Kaptenen 2	Rådhusg. 26	1995	14	7		3		24	1 307,3	1	39,0	1 346,3	12		2
416	Borgmästarlotten 1	Fältjägargr. 22	1991	20	7	8			35	1 931,0	2	127,0	2 058,0			19
417	Brandsprutan 2	Litsv. 24-26, Biblioteksg. 27, Läroverksgr. 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	Prästgtan 61 A-D, Brunnsgr. 9	1987		12	3	4	1	20	1 500,7	1	83,3	1 584,0			6
427	Slakteriet 7, 8 (Solberg)	Prästg. 56-60, Storg. 55-59, Tullg. 8	1983	45	85	15			145	7 881,1	6	1 662,0	9 543,1	72		2
431	Hjorten 3	Samuel Permans gata 26-30, Genv. 60-62, Biblioteksg. 31-37														
		1948	30	95	46	21			192	12 331,5	19	2 162,4	14 493,9	73		82
432	Björkbacka 8	Sollidenv. 17-23, Grindstugv. 26-32, Jaktstigen 16-26	1961	30	21	39			90	4 961,0	1	58,0	5 019,0			47
433	Solliden 3/Lövberga 1	Grindstugv. 36, 47-49, Konditoriv. 3, Sollidenv. 36-44	1993	29	60	30	29	8	156	10 983,3	2	731,6	11 714,9	67		70
451	Valhall 2	Krondikesv. 66-70, Odensalag. 45-49, Fagerbacken 24-26, Fagerbacken 28	1965/2010													
		2014	38	104	102	37	2		283	20 030,1	4	354,0	20 384,1	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			62
466	Riktaren 1 (4 våningar)	Ryttarv. 71	2019	1	8	6			15	883,0			883,0			12
481	Styckmästaren 2	Genv. 3	1960								3	183,8	183,8			
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	7	17	10			34	1 889,0			1 889,0			36
489	Tallåsen 1 (4 våningar)	Bandvagnsg. 1-9	2019/-20	34	79	1			114	5 320,0			5 320,0	24		24
Torvalla																
511	Tunnbrödet 113-115	Dammågr. 1-8, Arågr. 1-11, 2-14, Gräftågr. 1-12, Tvåågr. 1	1982	21	34	40	30		125	8 553,9	4	123,7	8 677,6	47		143
518	Rosmarinen 1	Falkfångarv. 1-31	2010	8	21	25	6		60	3 658,2			3 658,2	47		35
531	Ardennern 2	Havrev. 2-8, 12-28, Vetev. 7-17, 25-29, 31-75	1991	1	64	48	48	23	184	15 096,3	2	203,0	15 299,3	141		44
533	Slätterängen 2	Nekv. 94-98, Skylv. 1-3	1991	23	29	11	8		71	4 219,1	2	122,0	4 341,1	32		37
Brunflo																
611	Brunflo - Viken 1:61	Centrumv. 17	1963	6	9	3	4		22	1 325,9	4	404,0	1 729,9			24
612	Brunflo - Viken 1:73, 75	Postv. 5-7	1963	12	12	12	1		37	2 013,8	3	113,0	2 126,8	2		20
613	Brunflo - Viken 2:205, 208	Kvartermästarev. 7-111, Löjtnantv. 2-186	1979	41	38	55	48		182	13 899,7	4	180,5	14 080,2			140
Fåker																
621	Näs - Ålsta 3:30, 31	Grönviksv. 1-7, Fåker	1963	8	4	7	2		21	1 130,0	1	44,2	1 174,2	4	7	10
Tandsbyn																
631	Tand 7:6	Nygårdsv. 1-5, Tandsbyn	1977		5	11	2		18	1 387,0			1 387,0			19
632	Tand 2:61, 110	Mogårdev. 3, Tandsbyn	1957	2	17	1	2		22	1 282,0	5	212,0	1 494,0			18
Summa bostäder				710	1 308	993	370	40	3 421	222 630,6	132	11 911,6	234 542,2	178	832	1 901

Omr.	Fastighet	Adress	Byggår	Antal rum och kök					Totalt	BOA yta m ²	Lok. antal	LOA yta m ²	Total yta m ²	Garage		P- platser
				1	2	3	4	5&<						varm	kall	
Studentbostäder																
332	Fornborgen 1	Fornborgsvägen 7-15	1991	158	8			1	167	5 362,4			5 362,4			
423	Logen 7	Rådhusg 54	1988	45					45	1 329,5	1	65,0	1 394,5			14
424	ABC Boken 3/Motboken 2	Rådhusg 35, S Gröng 32, 34, 36, Tullg 23	1984	126	44				170	6 099,6	2	66,0	6 165,6	58		11
425	Verkstaden 3	Kyrkgatan 78	1972	61		1			62	1 396,0	2	76,0	1 472,0	27		
428	Monopolet 1	Prästgatan 63	1967	78		1			79	1 955,5			1 955,5	30		14
434	Artilleristen 1 (markarrende)	Campusvägen 13-15	2009	40					40	1 000,0			1 000,0			
488	Lugnet 10, 12	Infanterigatan 19, 23	2016	28					28	686,0			686,0			
Summa studentbostäder				536	52	2	-	1	591	17 829,0	5	207,0	18 036,0	115	-	39
TOTALT Östersundshem				1 246	1 360	995	370	41	4 012	240 459,6	137	12 118,6	252 578,2	293	832	1 940

Östersundshems styrelse

2019-12-31

Mattias Lööv (ordförande, opolitisk)
 Joackim Ekroth (M)
 Björn Sandal (S)
 Åke Ljusberg (C)
 Pär Fredriksson (M)

Nils Sandqvist (V)
 Jessica Wånggren Amarouche (S)
 Eva Nässén (C)
 Gunilla Nilsson (arbetstagarrepresentant)
 Maria Bergsten (arbetstagarrepresentant)

Ersättare:

Lars Carlsson (M),
 Jan Högberg (S)

Lekmannarevisorer:

Kjell Svantesson (S)
 Per Ericsson (C)



östersundhem

FRÖSÖN

Hornsberg

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

Lövsta

- 321 Lillberget/Trumslagaren
- 323 Mjällsta (Korpralen)

Frösödalen

- 331 Eldaren
- 332 Fornborgen

Valla

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

**ÖSTERSUND****Centrum**

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

Karlslund/Solliden

- 432 Björkbacka
- 433 Solliden/Lövberga
- 434 Artilleristen (arrende)

Björnvaktaren

- 435 ÖSK-stugan 1 (Björnvaktaren)

Marielund

- 451 Valhall

Remonthagen

- 465 Riktaren 1

Stadsdel Norr

- 482 Tallåsen 1
- 483 Lugnet 13
- 488 Lugnet 10, 12

TORVALLA**Skogsmon**

- H01 Bakplåten

Fjällmon

- 511 Tunnbrödet
- 518 Rosmarinen

Ängsmon

- 531 Ardenneren
- 533 Slätterängen

Häggennäs



Lit



Tandsbyn



Fåker



Brunflo



HÄGGENÅS

221 Kogsta 1:58

LIT

211 Söre 5:22
212 Söre 2:134
213 Söre 2:138
214 Söre 2:100
215 Söre 5:120

TANDBSYN

631 Tand 7:6
632 Tand 2:110

FÅKER

621 Näs-Ålsta 3:30, 3:31

BRUNFLO

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









östersundshem

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

Producerad av Östersundshem AB. Med reservation för tryckfel.