



Årsredovisning 2020 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

Ett annorlunda år

Östersundshem startade året med ett starkt fokus på att rusta sig inför kommande, stora underhållsprojekt. I mitten av mars deklarerade WHO att Covid-19 är en pandemi, där hela samhället tvingades vidta flera omfattande åtgärder för att förebygga smittspridning. Bolaget har löpande följt de rekommendationer som lämnats och anpassat dem till verksamheten; bland annat i form av hemarbete för flertalet medarbetare, bokade kundbesök och nya rutiner vid åtgärdande av akuta felanmälningar. Coronakrisen har även föranlett en omprioriterad underhållsplan med fokus på yttre underhåll – allt för att motverka vidare smittspridning.

För 16 månader sedan inleddes ett omfattande strategiarbete som involverat samtliga medarbetare, likväl som ledningsgrupp och styrelse. I slutet av året utmynnande arbetet i en fastställd fastighetsutvecklingsplan för perioden 2021–2030, som beskriver hur vi hållbart ska åtgärda ett sedan länge känt, eftersatt fastighetsunderhåll. Med vår fastighetsutvecklingsplan har vi nu stakat ut en tydlig färdriktning för bolaget de kommande tio åren. Detta arbete har bedrivits trots rådande pandemiläge.

Under året färdigställde bolaget också 23 lägenheter, klara för inflyttning på Tallåsen. Efterfrågan var stor – och samtliga lägenheter är idag uthyrda. I nuläget arbetar vi intensivt för att hyra ut de sista lediga lägenheterna på trygghetsboendet Stallmästaren, där uthyrningstakten ändå varit klart högre än förväntat. Sammanfattningsvis har Östersundshem ett attraktivt bostadsbestånd med mycket få vakanser.

Östersundshems digitaliseringsarbete har av naturliga skäl intensifierats under året, då vi tvingats till andra arbetssätt under coronapandemin. Det har bland annat skett i form av digitala mötesplatser, e-signering och möjlighet till hyresavi via digital brevlåda. Utöver denna

positiva utveckling lanserade bolaget också sin nya hemsida våren 2020, vilket ger våra hyresgäster bättre förutsättningar att hantera sina ärenden mer effektivt – bland annat via en helt ny chatfunktion.

Trots att stora delar av 2020 har präglats av den pågående coronapandemin har den dagliga verksamheten hela tiden anpassats efter rådande omständigheter, där medarbetarna bidragit på många olika sätt – i vissa fall med andra arbetsuppgifter än normalt. Bolaget har genomgående agerat tidigt – såväl gällande efterlevnad av enklare hygienråd som mer genomgripande åtgärder, till exempel i form av flertalet rutinändringar och omprioritering av fastighetsunderhåll. Detta har lett till att vi undvikit smitta i organisationen.

Avslutningsvis har 2020 varit ett år med stora utmaningar – som ändå har hanterats mycket väl av såväl personal som styrelse. Det ser vi positiva resultat av nu, inte minst i vårt bokslut. Vi går in i 2021 med en ekonomi i balans och med en tydlig målbild om hur vi ska tillhandahålla goda, hållbara bostäder – till både nuvarande och framtida hyresgäster!



Kenneth Karlsson – Vd, Östersundshem

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östersundshem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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:

	2020	2019
Bostäder	4 016	4 012
Lokaler	145	137
Garage	1 130	1 125
P-plats & carport	2 064	1 940

Jämförelsetalen för 2019 avser hela Östersundshem-koncernen.

Företaget har sitt säte i Jämtlands län, Östersunds kommun.

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.

Vid räkenskapsårets ingång utgjordes styrelsen av ledamöterna Åke Ljusberg, Eva Nässén, Joackim Ekroth, Pär Fredriksson, Björn Sandal, Jessica Wänggren Amarouche och Nisse Sandqvist samt till extern styrelseledamot tillika ordförande Mattias Lööv. Som ersättare vid räkenskapsårets ingång var Lars Carlsson och Jan Högberg utsedda.

Under året har ledamöterna Joackim Ekroth och Jessica Amarouche Wänggren frånträtt sina uppdrag, liksom ersättaren Jan Högberg. Karin Eriksson och Therese Dahlgren Ekroth har tillträtt som nya ledamöter och Peter Grönlund som ny ersättare.

Gunilla Nilsson och Maria Bergsten, med Pernilla Sivertsen som ersättare, har utsetts att representera arbetstagarerna. Pernilla Sivertsen har avträtt under året i samband med att anställningen har övergått till annat kommunalt bolag. Sivertsens plats i styrelsen har varit vakant från september 2020. Under december 2020 har Katarina Undrom tillträtt som ersättare för arbetstagarrepresentanterna.

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 räkenskapsåret har Kenneth Karlsson varit utsedd vd.

Intresseorganisationer

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

Utförande

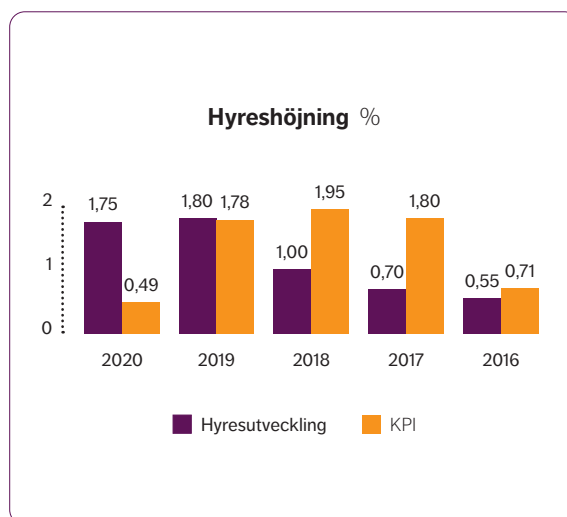
Förvaltning och fastighetsskötsel av fastighetsbeståndet utförs av anställd personal. Städning och yttre fastighetsskötsel utförs av entreprenörer. Anställd personal ansvarar för hyres- och ekonomiadministration.

Personal

Vid årets slut hade Östersundshem 59 (67) anställda, 23 (33) kvinnor och 36 (34) män. Av dessa var 56 (57) personer tillsvidareanställda, 20 (25) kvinnor och 36 (32) män.

Hyrer

2020 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna för vanliga bostäder samt studentbostäder höjdes med 1,75 % från den 1 mars 2020. För 2021 har förhandlingarna mellan bolaget och Hyresgästföreningen hänskjutits till Hyresmarknadskommittén.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19

Våren 2020 har präglats av den pågående pandemin. Östersundshem har vidtagit en rad åtgärder för att hantera den rådande situationen. Den fortsatta utvecklingen är dock osäker och det är viktigt att verksamheten är flexibel och beredd på nya utmaningar som kan uppkomma.

Den dagliga verksamheten har anpassats efter rådande omständigheter och medarbetarna bidrar på många olika sätt, i vissa fall med andra arbetsuppgifter än normalt. Bolaget har genomgående agerat tidigt och enligt Folkhälsomyndighetens rekommendationer, såväl gällande efterlevnad av enklare hygienråd som mer genomgripande åtgärder, t.ex. i form av flertalet rutinändringar. Nämnas kan att vi sedan i mars endast tar emot tidsbokade besök i Bobutiken, liksom att vi endast utför felanmälningar om hyresgästen ej vistas i lägenheten. Majoriteten av tjänstemännen har under året arbetat hemifrån, bolaget har underlättat för en ergonomisk hemarbetsplats. Åtgärder har också vidtagits i våra trygghetsboenden. Sammantaget har de strikta rutinerna och den goda efterlevnaden bland personalen resulterat i att verksamheterna undkommit smittutbrott.

Ledningen har dagliga avstämningar kring corona-situationen och medarbetarna får kontinuerligt uppdaterad information, bl.a. via intranätet. Östersundshem har deltagit i Östersunds kommuns stabsorienteringar på veckobasis sedan i mars 2020. Stabsorganisationen avslutades under september 2020, men återupptogs i november 2020.

Anpassad hyressättning

Östersundshem har löpande dialog med hyresgästerna och strävar efter att i så stor utsträckning som möjligt stötta de som har betalningsproblem till följd av pandemin. Ett antal förfrågningar om hyresreduceringar i det kommersiella beståndet har inkommit. Dessa fall hanteras för att komma fram till bästa möjliga lösning och för att stötta hyresgästerna.

I flera fall har överenskommelser och uppskov av hyresinbetalningar, eller nedsättning av hyresbetalningar, skett efter individuell prövning. Lämnade hyressättningar för året uppgår till 217 tkr.

Strategiarbete

Anställda, ledning, styrelse och ägare påbörjade under 2019 ett strategiarbete i syfte att peka ut bolagets riktning för tidshorisonen 5 till 10 år. Ett av huvudsyftena med strategiarbetet är att arbeta fram en fastighetsutvecklingsplan för att lösa eftersatt underhåll i det äldre fastighetsbeståndet. Det eftersatta underhållet är känt sedan tidigare.

Planerade åtgärder i det äldre beståndet kommer att kräva ett starkt hållbarhetsfokus såväl ekonomiskt, som miljö och boendekostnadsmässigt. Under året har samtliga äldre fastigheter besiktats tillsammans med extern konsult för att bedöma graden av eftersatt underhåll och omfattningen av framtida underhåll.

Arbetet med fastighetsutvecklingsplanen har inneburit ett flertal avrapporteringar till styrelse och ägare.

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

Verksamhetsövergång

Östersunds kommun beslutade att Östersundshems integrationsverksamhet, Innanförskapsakademien, skulle övergå till eget bolag under Östersund Rådhus AB. Övergång till eget bolag skedde 1 september 2020. Östersundshem har biträtt det nybildade bolaget med ekonomisk förvaltning från 1 september till 31 december 2020.

Fusion av dotterbolag

Styrelsen i Östersundshem fattade under 2020 beslut om fusion av Östersundshem Björnvaktaren AB och Östersundshem Lokaler AB. Fusionerna har godkänts av kommunfullmäktige i Östersunds kommun. Dessa verksamheter ingår sedan september 2020 i moderbolagets verksamhet. Sammanslagningen av verksamheterna har väsentligt förändrat koncernens administration.

Skadestånd och tvister

Styrelsen i Östersundshem AB beslutade under 2018 utkräva skadestånd av före detta vd, Daniel Kindberg, samt övriga åtalade. Detta sker i enlighet med de åtalspunkter 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. Hovrätten planerar att pröva domen under april 2021. Styrelsen har genomfört en fördjupad granskning av tidigare styrelse och vds ansvar i avsikt att klarlägga eventuella skadeståndsanspråk. Frågan om eventuellt skadeståndsanspråk lever vidare under 2021.

I det fall Hovrätten fastställer tingsrättens dom, kommer utdömt skadestånd att återföra del av nedskrivningar som skedde i 2018 års bokslut med samma belopp. Styrelsen bedömer att bolaget inte kommer att drabbas av ytterligare kostnader i processen.

Brand Snorres väg

Den 22 juli 2020 uppstod en brand på Snorres väg. Huslängan omfattade 12 lägenheter, dock var endast sju bebodda då övriga bostäder renoverades. Hyresgästerna evakuerades och ingen kom till skada. Sedermera erbjöds samtliga nytt boende inom vårt fastighetsbestånd. Fastigheten gick inte att rädda trots snabba insatser från räddningstjänsten. Slutlig uppgörelse om reglering av branden har träffats med försäkringsbolaget. Beslut har fattats att inte åtgärda skadan, och istället riva hela byggnaden. Vid branden pågick ett större ombyggnadsprojekt som ej kunde slutföras. Vid brandtillfället var totalt 0,7 mnkr nedlagda i projektet vilket belastar resultatet för året.

Övrigt

I bokslutet 2019 lämnades koncernbidrag till Östersunds Rådhus AB med 15 000 000 kr. Under 2020 har fullmäktige i Östersunds kommun godkänt Östersunds Rådhus AB:s förslag att lämna aktieägartillskott med 11 790 000 kr. Skillnaden 3 210 000 kr avser skattekostnaden för mottagandet av koncernbidrag för 2019.

Under året har styrelsen tagit del av erfarenheterna från det 18 månader långa projekt som inneburit förkortad arbetstid, 6 timmars arbetsdag, som avslutades i september 2019.

Fastighetsöverlåtelse av Blomstergården (Styckmästaren 2), efter avslutad rivning, och del av Hjorten 3 (ICA Matmästaren) har, som tidigare planerats, fullföljts under året. I och med överlåtelse av Styckmästaren 2 övergår arbetet med framtagande av detaljplan för området till köparen Östersunds kommun.

Under året har beslutats att i förtid avveckla Attefalls-projektet. Beslutet har inneburit att byggnaderna i Brunflo och på Frösön (Videvägen) har avvecklats tidigare än planerat. Körfältet har försålts enligt tidsplan. Under 2021 planeras att avveckla husen i Torvalla. Ekonomiskt ligger avvecklingen i linje med antaganden som gjordes i bokslutet 2019. Totalt har ett 25-tal enheter avyttrats.

Nyproduktion

Under året har inflyttning skett i sista etappen av projekt Tallbo, Stadsdel Norr.

Trygghetsboendet Stallmästaren på Remonthagen, som färdigställdes under hösten 2019, har uthyrningsmässigt överträffat budget för 2020 – trots rådande pandemi.

I Tallåsen-området, Stadsdel Norr, kvarstår två mindre områden för exploatering. Dock krävs nytt ställningstagande från Östersunds kommun kring omdisponering av tidigare beviljade byggrätter för markområdet. I samband med att olika projekt slutförts och nya registerfastigheter bildats följer detta ej ursprunglig, beviljad detaljplan för området. Inriktningsbeslut kommer att fattas först efter att beslut om korrigering av detaljplan lämnats av Östersunds kommun.

Vidare är de ekonomiska förutsättningarna centrala för att påbörja ytterligare bostadsproduktionen.

Projektverksamhet

Inför verksamhetsåret beslutades om en ambitiös underhållsbudget för att inleda det sedan länge eftersatta underhållsbehovet. Under 2020 planerades ett stort antal badrumsrenoveringar, byten till säkerhetsdörrar och andra underhållsåtgärder som sker interiört. När Covid-19 slog till under mars månad fick vi dessvärre pausa stora delar av det inre underhållet. Ledningen beslutade därefter att underhållsplanen skulle prioriteras om - för att istället fokusera på flera yttre underhållsåtgärder där våra hyresgäster ej skulle påverkas på samma sätt. Som en följd av detta har fokus legat på bl a takbyten, där vi hittills bytt fyra större tak. (Prioriteringen av takbyten fortsätter under 2021.) Parallellt med detta har vi renoverat tvättstugor och carportar, dränerat, relinat avloppsrör, bytt utebelysning samt en hel del annat. Det uppskjutna inre underhållet som fanns i planen för 2020 prioriteras upp så snart pandemisituationen förbättras.

Exempel på yttre underhållsåtgärder som påbörjats under året:

Takbyte	ABC-boken 3 (Södra skolan)
Takbyte	Fornborgen
Relining	Slånbäret 1
Utebelysning	Brunflo-Viken 2:205

Rivningen av gamla slakteriet på Genvägen (fastigheten Styckmästaren 2) slutfördes i början av året, och efter avyttring tillträdde

Östersunds kommun fastigheten. Projektet har pågått under ett flertal år och varit en komplex rivning. I framtiden ser vi an det planarbete som tidigare har initierats av Östersundshem, och som nu fortsätter via kommunen.

Investeringsbidraget upphörde under 2019 och ersattes med ett nytt regelverk under 2020. Beslutet att återinföra investeringsbidragen under 2020 är en förutsättning för en ekonomiskt hållbar produktion av nya bostäder. Under året har Östersundshem dock inte påbörjat något nyproduktionsprojekt – istället har arbete påbörjats med att bygga om vakanta lokaler till lägenheter, något som är helt avgörande för att vi ska klara av studentbostadsgarantin de kommande åren.

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

Bolaget har under 2020 erhållit investeringsbidrag om 47 mnkr från Boverket för uppförande av hyresbostäder och bostäder till äldre. Bidraget är villkorat, bl.a. utifrån ett fastslaget mål om energiförbrukning. 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 2020 har bolaget arbetat vidare mot att uppnå våra målsättningar i Allmännyttans Klimatinitiativ samt Östersunds kommuns klimatstrategi. Det innebär att vi ska vara fossilfria till år 2030 samt ha energieffektiviserat 30 % mellan år 2007–2030.

Fokusområden är förnybar energi, klimatsmart boende och att kapa effekttoppar.

Målet om fossilfrihet för bolagets verksamhet uppnåddes redan 2015 (enligt fossilfritt Sveriges definition). Nu är vårt fokus satt på att möjliggöra för våra hyresgäster och leverantörer att bli fossilfria.

Några större energieffektiviseringsåtgärder under året är ombyggnad av fjärrvärmekulvert på fastigheten Hjorten 3 samt byte till nya värmepumpar på fastigheterna Fornborgen och Härads-skriaren.

Vår solcellsproduktion i Östersunds Solpark samt på våra fastigheter har stått för 21 % av vårt totala elbehov.

Under 2020 har också flertalet spännande projekt påbörjats med att kapa effekttoppar med hjälp av ny teknik för fasbalansering. Projekten har i regel en återbetalningstid mellan 2–4 år.

Vi kompletterade under 2020 med ytterligare en bilpool med två elbilar placerad centralt. Denna elbilspool nyttjas dagtid av Östersundshems tjänstemän, kvällstid och helger står den öppen för allmänheten att nyttja. Sammantaget har Östersundshem tre elbilspooler fördelat på tre olika områden. Ett sätt för bolaget att bidra till målet om klimatsmart boende men också att hålla nere parkeringstalet.

Finansiering och risk

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.

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.

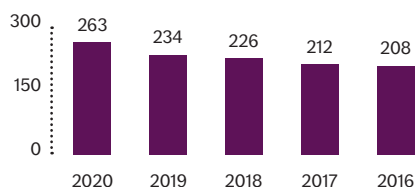
Att fortsätta med underhåll av vårt bestånd och att genomföra investeringar i nyproduktion, där efterfrågan finns, blir avgörande för framtida vakansnivåer. Det är viktigt att genomföra lönsamma investeringar för att minimera risken för framtida nedskrivningar.

Hyresintäkter från lägenheter står för ca 92 procent av Östersundshems totala intäkter. Hyresnivåerna 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.

Östersundshem AB har en stark ekonomisk ställning med god soliditet om 59 %, 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 Östersunds kommuns gröna obligationsprogram. Östersundshem är ett av ett få fastighetsbolag i Sverige som har 100 % grön finansiering.

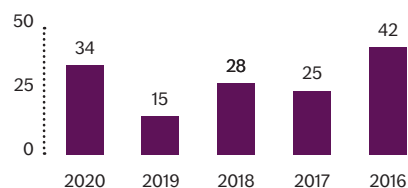
Avskrivningar kr/m²



Under 2020 har bolaget, efter framställan till kommunstyrelsen, erhållit godkännande att förlänga bolagets räntebindning upp till 10 år. Per bokslutsdagen uppgår den genomsnittliga kapital- och räntebindningen till 8,56 år samt den genomsnittliga låneräntan till 1,10 %.

De nya ränteavdragsbegränsningar som infördes under 2019 har inte haft några negativa skatteeffekter för Östersundshem.

Räntekostnad kr/m²



Bolaget följer den av Östersunds kommun beslutade finanspolicy som gäller alla kommunalägda bolag. Ingen uppdatering av policyn har skett under året.

Östersunds kommun har 2020 medgivit en limit på borgen med 781 mnkr. Limiten minskar årligen med 14,5 mnkr. På bokslutsdagen nyttjas ej någon del av denna limit.

Bruttoräntekostnaden för 2020 för Östersundshem AB är 8742 tkr. Inga låneräntor har aktiverats i projektverksamheten under 2020.

Belåningsgrad – fastigheternas marknadsvärde 26,3 %
Belåningsgrad – fastigheternas bokförda värde 61,9 %

Enligt ägardirektiven ska Östersundshem AB ha en soliditet om lägst 20 %. Den synliga soliditeten är vid utgången av 2020 59 % (57,1 %). Direktavkastningen för bolaget ska inom en femårsperiod motsvara 5,5 %, +/- 0,5 %. Uppmätt direktavkastning uppgår 2020 till 3,26 % (3,85 %).

Vid beräkning av direktavkastning används ett vägt snitt av underliggande fastighetsvärde. Värdet av exploateringsfastigheter eller byggrätter har inte beaktats vid beräkning av direktavkastning.

Känslighetsanalys

	Förändring i procent	Förändring av resultatet före skatt (Mkr)
Hyra bostäder	+/- 2	+/- 5,3
Vakansgrad bostäder	+/- 1	-/+ 2,7
Taxebundna och uppvärmningskostnader	+/- 5	-/+ 2,6
Räntenivå	+/- 1	-/+ 8,0

Fastighetsvärdering

Bolaget beslutade om Fastighetsvärderingspolicy under hösten 2018. Policyn innebar bland annat att samtliga fastigheter ska externvärderas under en rullande 36-månadersperiod. I samband med bokslutet har ett 20-tal fastigheter, däribland alla nyproducerade fastigheter från 2014, värderats av extern värderingsman. Övriga fastigheter har värderats internt utifrån antaganden som de externa värderingarna bygger på.

Under perioden 1 november 2018 – 1 december 2020 har bolagets hela fastighetsbestånd värderats av externt värderingsföretag.

Fastighetsvärderingen utgör underlag för den årliga nedskrivningsprövningen. Erhållen värdering har utgjort underlag för bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov eller reversering (återläggning) av tidigare nedskrivningar.

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

För 2020 har principen för beräkning av verkligt värde ändrats. Tidigare har värdet justerats med framtida underhåll utan att beakta när i tid underhållsbehov uppstår. För 2020 har avdrag skett för beräknat underhåll de kommande tre åren, dvs 2021–2023.

Enligt den nya principen uppgår bolagets bedömda fastighetsvärde per bokslutsdagen 2020-12-31 till 3041 mnkr. Vid användning av samma beräkningssätt per 2019-12-31 skulle fastighetsvärdet då uppgå till 3075 mnkr, jämfört med det i årsredovisningen uppgivna 2630 mnkr.

Nedskrivningar

I bokslutet har nedskrivningar återförts med totalt 19,6 mnkr. Detta är ett netto av dels årets nedskrivningar som uppgår till 15,1 mnkr och dels årets återföringar uppgående till 34,7 mnkr.

Årets nedskrivningar

Nedskrivning har skett i fyra fastigheter där bokfört värde avviker från extern värdering med totalt 10,8 mnkr. Tre av dessa fastigheter har uppförts under senare tid. I en fastighet är nedskrivning påkallad efter negativt beslut från Boverket avseende ansökt investeringsbidrag. Vidare har stoppade projekt skrivits ned med 4,3 mnkr.

Återföring av nedskrivningar

Återföring av tidigare nedskrivningar, avseende fastigheterna Tallåsen 1 och ÖSK-stugan 1, har skett med totalt 34,7 mnkr.

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%.

Styrelsearbete och bolagsstyrning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem 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 verksamheten begränsas. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling, förändring och förbättring.

Grund för styrelsearbete och bolagsstyrning utgörs av Allbolagen (Lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag), Kommunallagen, 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 www.ostersundshem.se.

Styrelsen har 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 2020, tillsammans med verkställande direktören, genomgått utbildning i "Fastighetsekonomi och värdebedömningsfrågor fastigheter" under ledning av Bo Nordlund. Nya ledamöter i styrelsen har genomgått Styrelseakademiens utbildning för "Rätt fokus i styrelsearbetet för kommunalt ägda bolag". Någon mer omfattande utbildning ute i verksamheten har inte kunnat ske med hänvisning till Covid-19.

Under året har totalt avhållits 14 styrelsemöten, varav fyra har skett per capsulam.

Avstämning mot ägardirektiv

	Krav enligt ägardirektiv	Måluppfyllelse
Soliditet	Minst 20%	Ja
Direktavkastning	5,5% +/- 0,5%	Nej
Förmedling av lägenheter till kommunens bosociala verksamhet		Ja
Boendegaranti för studenter vid Mittuniversitetet	Boende till samtliga	Ja

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	278	280	291	276	983
Resultat efter finansiella poster	38	21	-207	36	741
Rörelsemarginal (%)	15	9	-69	15	76
Räntabilitet på eget kap. (%)	3,1	1,8	-16,4	2,7	77
Balansomslutning	2 096	2 078	1 897	2 050	2 131
Soliditet (%)	58,6	57,2	62	66,3	62,2
Medelantal anställda	57	56	64	57	57

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. Jämförelsetal för år 2016–2019 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	1 113 950 074
årets vinst	42 233 106
	1 156 183 180
disponeras så att i ny räkning överföres	1 156 183 180

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

Resultaträkning

Belopp, tkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2, 3	277 589	254 705
Aktiverat arbete för egen räkning		338	1 487
Övriga förvaltningsintäkter	4	24 564	19 527
Summa nettoomsättning		302 491	275 719
RÖRELSEN KOSTNADER			
Driftskostnader	5, 6, 7	-162 429	-145 650
Underhållskostnader		-25 631	-30 652
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-5 888	-5 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-66 652	-57 428
Återföringar/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	19 583	18 052
Övriga rörelsekostnader	10	-4 590	-685
Summa fastighetskostnader		-245 607	-222 284
BRUTTORESULTAT		56 885	53 434
CENTRAL ADMINISTRATION	5, 11	-10 579	-8 441
RÖRELSERESULTAT		46 306	44 993
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar och fordringar i koncernföretag	12	-30	-18 751
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	13	-254	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	553	1 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-8 823	-4 143
Summa finansiella poster		-8 553	-21 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		37 753	23 180
Bokslutsdispositioner	16	16 533	-16 282
RESULTAT FÖRE SKATT		54 286	6 897
Skatt på årets resultat	17	-12 052	1 481
ÅRETS RESULTAT		42 233	8 378

Balansräkning

<i>Belopp, tkr</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	1 882 389	1 864 723
Maskiner och inventarier	19	4 472	3 861
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	30 837	49 150
Summa		1 917 698	1 917 734
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	21	0	150
Fordringar hos dotterföretag	22	0	48 977
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	10 424	9 592
Uppskjuten skattefordran	24	14 220	20 650
Summa		24 644	79 369
Summa anläggningstillgångar		1 942 342	1 997 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		992	1 090
Fordringar hos Östersunds kommun och andra koncernföretag		135 254	10 915
Aktuella skattefordringar		3 557	4 194
Övriga fordringar		1 711	4 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	12 037	63 865
Summa		153 551	84 506
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		153 551	84 506
SUMMA TILLGÅNGAR		2 095 893	2 081 609

Belopp, tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

26, 27

Bundet eget kapital

Aktiekapital, 60 000 aktier

60 000

60 000

Reservfond

12 000

12 000

Summa**72 000****72 000***Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

28, 29

1 113 950

1 092 277

Årets resultat

42 233

8 378

Summa**1 156 183****1 100 655****Summa eget kapital****1 228 183****1 172 655****Obeskattade reserver****30****0****19 463****Långfristiga skulder**

31, 32

Skulder till Östersunds kommun

800 000

700 000

Summa långfristiga skulder**800 000****700 000****Kortfristiga skulder**

Förskott från kunder

17 388

14 150

Leverantörsskulder

25 373

27 574

Skulder till dotterföretag

0

5 609

Skulder till Östersunds kommun och andra
koncernföretag

32

6 936

100 000

Skulder till Östersunds Rådhus AB

2 930

15 000

Övriga skulder

1 056

1 465

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

33

14 027

25 693

Summa kortfristiga skulder**67 710****189 491****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****2 095 893****2 081 609**

Rapport över förändringar i det egna kapitalet

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		Summa eget eget kapital
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång 2019-01-01	60 000	12 000	1 301 600	-209 323	1 164 277
Föregående års resultat			-209 323	209 323	0
Årets resultat			0	8 378	8 378
Utgående eget kapital 2019-12-31	60 000	12 000	1 092 277	8 378	1 172 655
Föregående års resultat			8 378	-8 378	0
Fusionsresultat			1 505	0	1 505
Aktieägartillskott			11 790	0	11 790
Årets resultat			0	42 233	42 233
Utgående eget kapital 2020-12-31	60 000	12 000	1 113 950	42 233	1 228 183

Kassaflödesanalys

Belopp, tkr

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		37 753	23 179
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	39 650	58 812
Betald skatt		0	-9
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		77 403	81 982
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-69 593	5 132
Förändring av kortfristiga skulder		-9 711	-188 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 901	-100 897
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-37 243	-180 341
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		43 437	13 018
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-1 083	-8 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 111	-175 703
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	400 000
Amortering/lösen av lån		0	-120 000
Koncernbidrag		-15 000	-3 480
Erhållna aktieägartillskott		11 790	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 210	276 520
Årets kassaflöde		0	-80
Likvida medel vid årets början		0	80
Likvida medel vid årets slut		0	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 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 anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdeste-gring. 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.

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 ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenter.

Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde.

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Låneutgifter

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

Finansiella 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 anläggningstill-

gångarna. 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, 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 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.

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.

Medel antal 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 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter brutto		
Bostäder	264 832	248 243
Lokaler	14 334	11 520
Övrigt	11 495	4 293
Summa hyresintäkter	290 661	264 056
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-10 056	-4 947
Lokaler	-1 407	-1 197
Övrigt	-1 610	-3 208
Summa hyresbortfall	-13 073	-9 352
Totalt per intäktsgrän		
Bostäder	254 776	243 296
Lokaler	12 927	10 324
Övrigt	9 885	1 085
Summa per intäktsgrän	277 588	254 705

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

	2020	2019
Inom ett år: bostäder, garage och p-platser	64 113	63 473
Inom ett år: lokaler, övrigt	2 750	3 949
Senare än ett år men inom fem år: lokaler, övrigt	10 290	7 897
Senare än fem år: lokaler, övrigt	26 516	19 100
Summa	103 669	94 419

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter kommunikations- och kabel-TV-nät	1 237	1 180
Debitering el- och vattenförbrukning	1 086	701
Erhållna bidrag	2 412	4 441
Vinst avyttring anläggningstillgångar	12 294	3 370
Hyresintäkter Aimo Park	355	7 856
Försäkringsersättningar	3 976	280
Övriga förvaltningsintäkter	3 013	1 549
Uthyrning personal inom kommunkoncernen	191	150
Summa	24 564	19 527

Under 2020 har bolaget ändrat princip kring hur hyresintäkter från Aimo Park gällande bolagets uthyrning av garage- och parkeringsplatser redovisas. Dessa klassas som hyresintäkter under 2020.

Övriga förvaltningsintäkter från Aimo Park avseende 2020 avser korttidshyra och bevakning för besöksparkering främst.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	2020	2019
Kvinnor	24	25
Män	33	31
Summa	57	56
Löner och andra ersättningar	2020	2019
Styrelsen och verkställande direktör	1 852	963
Övriga anställda	26 453	27 319
Summa	28 305	28 282
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktör	453	91
Pensionskostnader för övriga anställda	2 777	2 875
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 437	10 263
Summa	13 667	13 229
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	41 972	41 511

Verkställande direktören, som tillträdde 2019-10-15, har uppburit en lön år 2020 på 1 173 tkr (242 tkr). Vd:s framtida pensionsförmåner regleras enligt ITP-planen. För vd gäller uppsägning från företagets sida, tolv månaders uppsägningstid samt avgångsvederlag om tolv månadslöner under första anställningsåret. Därefter har vd rätt till avgångsvederlag om sex månadslöner. Under uppsägningstiden har vd rätt till samtliga anställningsförmåner enligt anställningsavtal. Vid uppsägning från vd:s sida gäller sex månaders uppsägning.

Lön till VD har ökat jämfört med föregående år, då de tidigare VD:arna under 2019 var anlitade på konsultbasis och erhöll därmed ett konsultarvode istället för lön.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2020	2019
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	40 %
Andel män i styrelsen	50 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	75 %

Not 6 Leasing, leasetagaren

Östersundshem AB är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende företagsbilar, kontorsmaskiner och kaffemaskiner. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 823 tkr (1 961 tkr).

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

	2020	2019
Inom ett år	1 531	2 034
Senare än ett år men inom fem år	2 432	3 274
Senare än fem år	0	0
Summa	3 963	5 308

Not 7 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	28 630	20 344
Felavhjälpande underhåll	24 960	20 858
Taxebundna kostnader	25 378	23 142
Uppvärmning	26 659	29 298
Lokal administration	44 986	43 055
Övriga driftskostnader	11 817	8 954
Summa	162 430	145 651

Not 8 Specifikation avskrivningar

	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	60 937	53 387
Byggnadsinventarier	1 690	1 217
Markinventarier	1 016	608
Markanläggningar	1 828	1 394
Inventarier och fordon	1 180	822
Summa	66 651	57 427

Not 9 Specifikation nedskrivningar

	2020	2019
Nedskrivning pågående projekt	-4 065	-969
Nedskrivning byggnad och mark	-11 014	-11 800
Återföring nedskrivning pågående projekt	0	11 481
Återföring nedskrivning byggnad och mark	34 661	19 340
Summa	19 582	18 052

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Förlust vid försäljning/utrangering förvaltningfastigheter	2 541	685
Förlust vid försäljning/utrangering maskiner & inventarier	2 048	0
Summa	4 589	685

Not 11 Arvode till revisorer

Deloitte AB	2020	2019
Revisionsuppdrag	258	294
Internutredning	0	1 562
Övriga tjänster	31	531
Summa	289	2 387

Lekmannarevisorer

Revisionsuppdrag	49	41
Summa	49	41

PWC AB

Skatterådgivning	132	182
Summa	132	182

Stensvik & Partners AB

Skatterådgivning	360	0
Summa	360	0

Grant Thornton

Momsrådgivning	27	8
Summa	27	8

Not 12 Resultat från andelar och fordringar i koncernföretag

	2020	2019
Resultat vid avyttringar	-30	-308
Nedskrivningar	0	-18 444
Summa	-30	-18 752

Resultat vid avyttring 2020 är en kostnad som avser försäljningen av det tidigare dotterbolag Östersundshem 3 AB.

Nedskrivningen avseende 2019 avser dels en fordran om 11,5 mnkr och dels andelar om 6,9 mnkr i Östersundshem Björnvaktaren AB.

Not 13 Resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i

	2020	2019
Erhållna utdelningar	2	2
Resultat vid avyttringar	-6	0
Nedskrivning av andelsvärdet	-250	0
Summa	-254	2

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från koncernföretag	0	698
Övriga ränteintäkter	553	380
Summa	553	1 078

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till Östersunds kommun	-8 742	-5 666
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-920
Borgensavgift	0	-199
Avgår ränta ej färdigställda fastigheter	0	2 910
Övriga räntekostnader	-81	-268
Summa	-8 823	-4 143

Not 16 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Förändring avskrivningar utöver plan	-19 463	0
Erhållna koncernbidrag	0	-715
Lämnade koncernbidrag	2 930	16 997
Summa	-16 533	16 282

Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

Skatt på årets resultat	2020	2019
Justering avseende tidigare år	0	-9
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-12 052	1 490
Totalt redovisad skatt	-12 052	1 481

		2020	2019
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Procent	
Redovisat resultat före skatt			Belopp
			6 897
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	21,40	-1 476
Ej avdragsgilla kostnader			-6 510
Ej skattepliktiga intäkter			6 605
Förändring temporära skillnader byggnader			-2 577
Justering avseende skatter för föregående år			-9
Avdragsgilla kostnader som ej finns med i bokföringen			5 647
Skattevärdet av underskottsavdrag			-133
Övrigt			-66
Skatteeffekter försäljning fastigheter			0
Redovisad effektiv skatt	22,20	-21,47	1 481

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Årets inköp inkluderar offentliga bidrag om totalt 750 tkr vilket avser området Stallmästaren. Vidare har vi fått besked om att offentliga bidrag i Lit ej erhöles vilket har minskat anskaffningsvärdet om ca 4,7 mnkr, dessa redovisade i anskaffningsvärdena föregående år.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 588 374	1 440 733
Inköp	20	3 514
Försäljningar/utrangeringar	-79 546	-17 080
Omfört från pågående anläggningar	60 035	407 612
Fusionerade anskaffningsvärden	62 510	753 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 631 393	2 588 374
Ingående avskrivningar	-571 265	-489 110
Försäljningar/utrangeringar	10 358	4 130
Årets avskrivningar	-64 091	-52 616
Fusionerade avskrivningar	-8 262	-33 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-633 260	-571 264
Ingående nedskrivningar	-152 385	-1 408
Försäljningar /utrangeringar	30 981	1 825
Återförda nedskrivningar	34 087	19 340
Omklassificeringar	0	-11 500
Årets nedskrivningar	-10 800	-11 800
Fusionerade nedskrivningar	-17 627	-148 841
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-115 744	-152 384
Utgående redovisat värde	1 882 389	1 864 726
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 882 389	1 864 726
Verkligt värde	3 041 275	2 629 695

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 5,11 %.

Not 19 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 724	13 723
Inköp	96	88
Försäljningar/utrangeringar	-1 100	-1 145
Omfört från pågående anläggningar	0	348
Fusionerade anskaffningsvärden	3 018	710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 738	13 724
Ingående avskrivningar	-9 863	-9 760
Försäljningar/utrangeringar	759	1 089
Årets avskrivningar	-875	-808
Fusionerade avskrivningar	-1 286	-384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 265	-9 863
Utgående redovisat värde	4 473	3 861

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	58 214	57 387
Inköp	38 715	93 301
Kostnadsförda projekt	-5 843	-2 169
Aktivering pågående anläggning	-55 435	-407 939
Fusionerade anskaffningsvärden	0	317 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 651	58 214
Ingående nedskrivningar	-9 064	-11 500
Försäljningar/utrangeringar	4 249	0
Återförda nedskrivningar	0	11 481
Omklassificeringar byggnad och mark	0	11 500
Fusionerade nedskrivningar	0	-20 545
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 815	-9 064
Utgående redovisat värde	30 836	49 150

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 070	10 990
Fusion avgående värden	-18 593	-5 050
Fusion tillkommande värden	0	50
Lämnade aktieägartillskott	11 523	1 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 070
Ingående nedskrivningar	-6 920	0
Årets nedskrivningar	-11 523	-6 920
Fusionerade nedskrivningar	18 443	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	-6 920
Utgående redovisat värde	0	150

Under året har bolagen Östersundshem Björnvaktaren AB och Östersundshem Lokaler AB fusionerats in i Östersundshem AB.

Not 22 Fordringar hos dotterföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 977	1 009 500
Avgående fordringar	0	-2 000
Omklassificeringar kortfristig	0	-11 523
Fusionerade fordringar	-48 977	-947 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	48 977
Ingående nedskrivningar	0	-199 334
Återförda nedskrivningar fusion	0	199 334
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	48 977

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 592	292
Inköp	0	9 300
Försäljningar/utrangeringar	-117	0
Omklassificeringar	1 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 675	9 592
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-250	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-250	0
Utgående redovisat värde	10 425	9 592

Innehav i denna post avser andelar i bland annat HBV, HSB Jämtlands län ek förening samt andelar i bostadsrättsföreningar.

Föregående års inköp samt årets omklassificering avser andelar i Östersund Solpark ekonomisk förening.

Årets försäljning avser likviderade andelar i SABO Byggnadsförsäkringsbolag.

Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	8 653	0	8 653
Skattemässiga underskottsavdrag	4 656	0	4 656
Andra outnyttjade skatteavdrag	910	0	910
Summa	14 220	0	14 220

2019-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	17 230	0	17 230
Skattemässiga underskottsavdrag	3 420	0	3 420
Summa	20 650	0	20 650

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Förändring av uppskjuten skatt				
Avdragsgilla temporära skillnader	17 230	-12 271	3 695	8 653
Skattemässiga underskottsavdrag	3 420	-691	1 928	4 656
Andra outnyttjade skatteavdrag	0	910	0	910
Summa	20 650	-12 052	5 623	14 219

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna investeringsstöd nyproduktion	0	55 979
Upplupna bidrag Innanförskapsakademin	1 699	1 902
Förutbetalda försäkringspremier	2 287	0
Förutbetald kostnad drift solcellspark	0	1 200
Upplupen intäkt avseende solcellspark	0	611
Upplupen intäkt försäkringsersättning	2 939	0
Övriga interimfordringar	5 113	4 173
Summa	12 038	63 865

Not 26 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

	2020-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 113 950
årets vinst	42 233
Summa	1 156 183
disponeras så att i ny räkning överförs	1 156 183

Not 28 Fusion av företag 2019

Under 2019 har dotterbolaget Östersundshem Holding AB fusionerats med Östersundshem AB. Denna fusion föranleddes av tidigare fusioner där koncernbolaget 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 koncernvärdeметoden. 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 av omsättningen. Nedan följer ett sammandrag av resultatet 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	-7 184
Finansiellt netto	-19
Resultat fram till fusionsdagen	2 192
Materiella anläggningstillgångar	868 499
Finansiella anläggningstillgångar	12 028
Omsättningstillgångar	5 701
Eget kapital	-2 193
Obeskattade reserver	-3 154
Uppskjuten skatteskuld	-1 654
Långfristiga skulder	-747 666
Kortfristiga skulder	-131 561

Not 29 Fusion av företag 2020

Under 2020 har dotterbolagen Östersundshem Lokaler AB och Östersundshem Björnvaktaren AB fusionerats med Östersundshem AB.

Det övertagande bolaget Östersundshem AB har redovisat fusionen enligt koncernvärdeemetoden. Av Östersundshem AB:s resultat hänförs 2 140 196 kr av omsättning och 2 938 962 kr av resultatet efter finansiella poster hänförligt till de fusionerade dotterbolagen avseende tiden fram till fusionsdagen

Nedan följer ett sammandrag av de fusionerade värdena.

Fusionerat företag	Org. Nr.	Fusionstidpunkt
Östersundshem Lokaler AB	559042-3710	2020-09-17
Östersundshem Björnvaktaren AB	556328-1582	2020-09-17

Sammandrag fusionerad resultat- och balansräkning per fusionsdagen

Nettoomsättning	2 140
Rörelsekostnader	-5 078
Finansiellt netto	-1
Resultat fram till fusionsdagen	-2 939
Materiella anläggningstillgångar	38 353
Finansiella anläggningstillgångar	4 475
Omsättningstillgångar	5 723
Eget kapital	1 284
Långfristiga skulder	-48 977
Kortfristiga skulder	-858

Not 30 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerad överavskrivning	0	19 463
Summa	0	19 463

Not 31 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindningstid	Lånebelopp	Snittränta %	Andel av lån %
2028	200 000	1,03	25,0
2029	300 000	1,15	37,5
2030	300 000	1,10	37,5
	800 000	1,10	100,0

Under 2020 har hela lånestocken omplacerats och har nu en bindningstid på 8-10 år. Alla lån har upplånats via Östersunds kommuns obligationsprogram.

Not 32 Skulder till kreditgivare

Långgivare	2020-12-31	2019-12-31
Östersunds kommun	800 000	800 000
Summa	800 000	800 000
Kortfristig del av långfristig skuld	0	100 000

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 801	3 624
Upplupen kostnad färdigställda projekt	7 158	19 401
Upplupna hyressättningsavgifter	540	530
Övriga poster	2 528	2 140
Summa	14 027	25 695

Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	66 652	57 428
Nedskrivningar	-19 583	-18 052
Resultat från materiella anläggningstillgångar	-7 704	685
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	285	18 751
Summa	39 650	58 812

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommunfullmäktige utsåg vid sitt möte 2021-01-19 Eftichia Kourlos att ersätta Åke Ljusberg i bolagets styrelse. Bolagsverket har registrerat ändringen 2021-02-17.

Not 36 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ansvarsbelopp – FASTIGO	530	565
Eventualförpliktelse – Offentliga bidrag	58 538	71 024
Summa	59 068	71 589

Not 37 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter finns i bolaget

**Denna årsredovisning har undertecknats digitalt av
Östersundshems styrelse, 2021-03-15**

Mattias Lööv (ordförande, opolitisk)
Pär Fredriksson (M)
Björn Sandal (S)
Therese Dahlgren Ekroth (M)
Karin Eriksson (S)
Eftichia Kourlos (C)
Eva Nässén (C)
Nils Sandqvist (V)
Maria Bergsten (arbetstagarrepresentant)
Gunilla Nilsson (arbetstagarrepresentant)

Kenneth Karlson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24

Deloitte AB
Lars Magnusson (auktoriserad revisor)
Påteckning av revisor har skett digitalt 2021-03-24



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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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, förfälskning, 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelsen är undertecknad
av Lars Magnusson digitalt 2021-03-24

Fem år i sammandrag

Jämförelsetalen för 2016-2019 avser Östersundshem-koncernen

RESULTATRÄKNING, mnkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	278	259	255	248	279
Övriga intäkter	25	21	36	28	16
Summa nettoomsättning	302	280	291	276	295
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-162	-148	-168	-140	-148
Underhållskostnader	-26	-31	-30	-26	-28
Fastighetsskatt	-6	-6	-6	-5	-6
Summa driftskostnader	-194	-185	-204	-171	-182
Driftsnetto	109	95	88	105	113
Avskrivningar	-67	-60	-56	-52	-48
Nedskrivningar	20	0	-193	0	22
Övriga rörelsekostnader	-5	-1	-22	0	-10
Summa övriga fastighetskostnader	-52	-61	-271	-52	-36
Bruttoresultat	57	34	-184	53	77
Central administration	-11	-9	-16	-11	-14
Rörelseresultat	46	25	-200	42	63
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	688
Finans	-9	-4	-7	-5	-10
Summa finansiella poster	-9	-4	-7	-5	678
Resultat efter finans, före bokslutsdispositioner och skatt	38	21	-207	37	741
Bokslutsdispositioner och skatt	4	0	8	-22	-67
Årets resultat	42	21	-199	15	674

BALANSRÄKNING, mnkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Tillgångar					
Materiella anläggstillgångar	1 918	1 959	1 852	1 792	1 703
Finansiella anläggningstillgångar	25	35	10	2	103
Omsättningstillgångar	153	84	35	256	325
Summa tillgångar	2 096	2 078	1 897	2 050	2 131
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital	72	72	72	72	72
Fritt eget kapital	1 156	1 118	1 096	1 287	1 254
Uppskjuten skatt	0	4	4	3	4
Långfristiga skulder	800	700	520	625	515
Kortfristiga skulder	68	184	205	63	286
Summa eget kapital och skulder	2 096	2 078	1 897	2 050	2 131

FASTIGHETSUPPGIFTER per 31 december

Antal bostäder
Antal lokaler
Antal bilplatser och garage
Summa uthyrningsobjekt

Yta bostäder, 1 000 m²

Yta lokaler, 1 000 m²

Totalt

2020	2019	2018	2017	2016
4 016	4 012	3 784	3 780	3 609
145	151	154	114	110
3 134	3 066	2 936	2 914	2 842
7 295	7 229	6 874	6 808	6 561
240	240	229	229	218
15	17	19	16	28
255	257	248	245	246

PERSONAL

Antal fastanställda

2020	2019	2018	2017	2016
57	57	58	56	58

NYCKELTAL

Soliditet, %
Avkastning på eget kapital, %
Bokfört värde fastigheter, Mkr
Marknadsvärde fastigheter, Mkr
Belåningsgrad %
Direktavkastning på fastighetsvärde, %
Direktavkastning på bokfört värde, %
Driftnetto, kr/kvm
Medelhyra bostäder, kr/m²
Medelhyra bostäder, - presumtion kr/m²
Fastighetskostnader, andel av hyresintäkter
Central administration - andel av hyresintäkter
Kapitaltjänstkostnader, andel av hyresintäkter
Överskottsgrad, %

2020	2019	2018	2017	2016
58,6%	57,3%	61,6%	66,3%	62,2%
3,1%	1,8%	-17,7%	2,7%	55,1%
1 882	1 903	1 584	1 732	1 405
3 041	2 668	2 594	2 858	2 635
26,3%	30,0%	20,0%	21,9%	19,5%
3,6%	3,6%	3,4%	3,7%	3,9%
5,8%	5,0%	5,5%	6,1%	7,3%
426	371	353	429	415
939	901	881	870	862
1 705	1 657	1 588	1 567	1 535
70%	71%	80%	69%	65%
4%	3%	6%	4%	5%
27%	25%	25%	23%	21%
39,1%	36,7%	34,1%	42,3%	36,6%

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 fastighetsvärde

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.

Medelhyra bostäder utan presumtionshyra

Bostäder exklusive student- och LSS inkl. hyresgäststyrt tillval.

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

FASTIGHETSFÖRTECKNING Årsredovisning 2020

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	1970	2	2	4			8	502,0	2	189,0	691,0			12
212	Söre 2:134	Sörev. 1-3	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	1983		7	5		1	13	859,4			859,4	6		4
214	Söre 2:100	Sockenv. 4 A-E, Sörev. 5	1957	2	12				14	734,4	5	132,5	866,9			
215	Söre 5:120 (Litshöjden)	Östersundsv. 35	2019	8	8	4			20	976,0			976,0			22
Häggenås																
221	Kogsta 1:58	Snickarv. 12	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	352,1	8 928,5	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		12	62
341	Slänbäret 1	Videv. 2-48	1973		16	64	16		96	7 433,8	2	79,0	7 512,8		47	74
342	Skiffeslaget 1	Önev. 124-192	1978	22	35	61	22		140	10 498,2	4	98,0	10 596,2		59	80
343	Skiffeslaget 2	Önev. 194-202	1981	34	39				73	3 881,0	1	617,0	4 498,0		18	31
344	Häggbäret 1	Snorres väg 2-316	1980	26	29	74	17		146	10 576,5	2	52,8	10 629,3	66		74
Östersund																
411	Häradsskrivaren 7	Prästg. 2, 4, 6, Storg. 1, 3, Fältjägargr. 10-12, Brogr. 11	1957	59	35	24	5	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, Lärverksg. 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	84	16			145	7 881,1	5	1 605,0	9 486,1	72		2
431	Hjorten 3	Samuel Permansg. 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, 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
435	ÖSK-Stugan 1	ÖSK-v. 10	1942/-07								3	992,0	992,0			
451	Valhall 2	Krondikesv. 66-70, Odensalag. 45-49, Fagerbacken 24-26, Fagerbacken 28, Rytta. 77-83	1965/2010 1965/2010 2014	38	104	102	37	2	283	20 030,1	4	367,0	20 397,1	98		206
465	Riktaren 1 (8 våningar)	Rytta. 77-83	2016/-17	28	56	64			148	8 994,0			8 994,0			102
466	Riktaren 1 (trygghetsboende)	Rytta. 67-69, 73-75	2019	16	60				76	4 296,0			4 296,0			64
466	Riktaren 1 (4 våningar)	Rytta. 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
489	Tallåsen 1 (4 våningar)	Bandvagnsg. 1-9	2019/-20	34	79	1			114	5 320,0			5 320,0	27		85
483	Lugnet 13 (trygghetsboende)	Infanterigr. 17	2016	9	17	10			36	1 941,0			1 941,0			36
Torvalla																
511	Tunnbrödet 113-115	Damågr. 1-8, Arågr. 1-11, 2-14, Gräftågr. 1-12, Tvårågr. 1	1982	21	34	40	30		125	8 553,9	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
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	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	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	54	49		182	13 899,7	4	180,5	14 080,2			140
Fåker																
621	Näs - Ålsta 3:30, 31	Grönviksv. 1-7	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	1977		5	11	2		18	1 387,0			1 387,0			19
632	Tand 2:61, 110	Mogårdev. 3	1957	2	17	1	2		22	1 282,0	5	212,0	1 494,0			18
Summa bostäder				711	1 305	989	371	39	3 415	221 815,9	138	14 819,9	236 635,8	179	836	1 966

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	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	78		1		79	1 955,5			1 955,5	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				546	52	2	-	1	601	18 080,5	7	317,0	18 397,5	115	-	38
TOTALT Östersundshem				1 257	1 357	991	371	40	4 016	239 896,4	145	15 136,9	255 033,3	294	836	2 004

Östersundshems styrelse, 2020-12-31

Mattias Lööv (ordförande, opolitisk)
Pär Fredriksson (M)
Björn Sandal (S)
Therese Dahlgren Ekroth (M), från 2020-06-17
Karin Eriksson (S), från 2020-08-01
Åke Ljusberg (C)
Eva Nässén (C)
Nils Sandqvist (V)
Maria Bergsten (arbetstagarrepresentant)
Gunilla Nilsson (arbetstagarrepresentant)

Förtroendevalda lekmanarevisorer

Kjell Svantesson (S)
Per Ericsson (C)

Ersättare

Lars Carlsson (M)
Peter Grönlund (S), från 2020-06-17
Katarina Undrom (arbetstagarrepresentant),
från 2020-11-25

Ledamöter som lämnat styrelsen under 2020

Joackim Ekroth (M), ledamot till 2020-06-17
Jessica Wenggren Amarouche (S), ledamot till 2020-08-01
Jan Högborg (S), ersättare till 2020-06-17
Pernilla Sivertsen, ersättare arbetstagarrepresentant till
2020-10-02



östersundhem

FRÖSÖN

Hornsberg

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

Lövsta

- 321 Lillberget/Trumslagaren
- 323 Mjällsta (Korpralen)

Frösödal

- 331 Eldaren
- 332 Fornborgen

Valla

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

**ÖSTERSUND****Centrum**

- 411 Häradsskrivaren
- 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







Ö östersundstern

Vår besöks
sedan 2015



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.