

**LANDSTINGSBOSTÄDER  
I JÄMTLAND AB****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

STYRELSEN

2025-09-09

1(4)

**Plats och tid:**

Den 9 september, kl. 09.00-11.30

Sammanträde i lokal Hårkan regionens hus 3, Kyrkgatan 12.

**Beslutande:**

Jenny Sellsve, ordförande

Desiré Ankarstrand, vice ordförande

Anders Magnusson § 101-109

Nils Lindberg, tjänstgörande ersättare

Åke Mörtzell, tjänstgörande ersättare

**Övriga deltagande:**

Mona Olofsson, VD

David Adervall § 105-109

Marika Nord, HSB § 101-109

**Förhindrade:**

Elisabet Fjellström

Annica Lindström

**Utses att justera:**

Desiré Ankarstrand

**Justerings plats:**

Digital justering

**Paragrafer:**

96-109

Mona Olofsson  
*Sekreterare*Jenny Sellsve  
*Ordförande*Desiré Ankarstrand  
*Justerare*

**LANDSTINGSBOSTÄDER  
I JÄMTLAND AB****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

STYRELSEN

2025-09-09

2(4)

**§ 96 Mötets öppnande och val av justerare**

Ordförande förklarar dagens möte öppnat och hälsar alla välkomna.  
Styrelsen föreslår Desiré Ankarstrand att justera protokollet.

Styrelsen beslutar

**att** utse Desiré Ankarstrand att jämte ordförande justera dagens protokoll.

**§ 97 Fastställande av dagordning för mötet**

Styrelsen beslutar

**att** fastställa dagordningen.

**§ 98 Föregående styrelseprotokoll**

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2025-06-05.

Styrelsen beslutar

**att** godkänna föregående protokoll.

**RAPPORTER:****§ 99 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning**

Styrgruppens representanter informerar om arbetet.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

**§ 100 Skattekonto**

VD rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

**LANDSTINGSBOSTÄDER  
I JÄMTLAND AB****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

STYRELSEN

2025-09-09

3(4)

§ 101 Ekonomisk rapport (bilaga 19/2025)

Marika redovisar aktuell likviditet per 2025-08-31.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporterna till handlingarna.

§ 102 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 11 lägenheter är outhyrda per 2025-09-09.  
VD redovisar omsättning av lägenheter januari till oktober 2025 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 103 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 20/2025)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 104 Information om ärenden hos Region JH som berör  
Landstingsbostäder

Ordförande rapporterar att revidering av bolagsordning samt ägardirektiv för bolaget kommer behandlas vid regionfullmäktige under oktober 2025.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

**BESLUTSÄRENDEN:**§ 105 Delårsrapport per augusti 2025 (bilaga 21/2025)

VD och ekonom Marika Nord föredrar kring delårsrapport per augusti 2025. Delårsrapporten innehåller resultatrapport per augusti samt resultatprognos för helåret.

Styrelsen beslutar

**att** delårsrapport per augusti 2025 godkänns och överlämnas till ägarna.

§ 106 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporterade.

§ 107 Styrelsen enskilt§ 108 Nästa sammanträde

Styrelseaktivitet genomförs 24 september, ca kl. 9-17.  
Nästa sammanträde onsdag 12 november, kl. 9.00-12.30.

§ 109 Sammanträdet avslutning

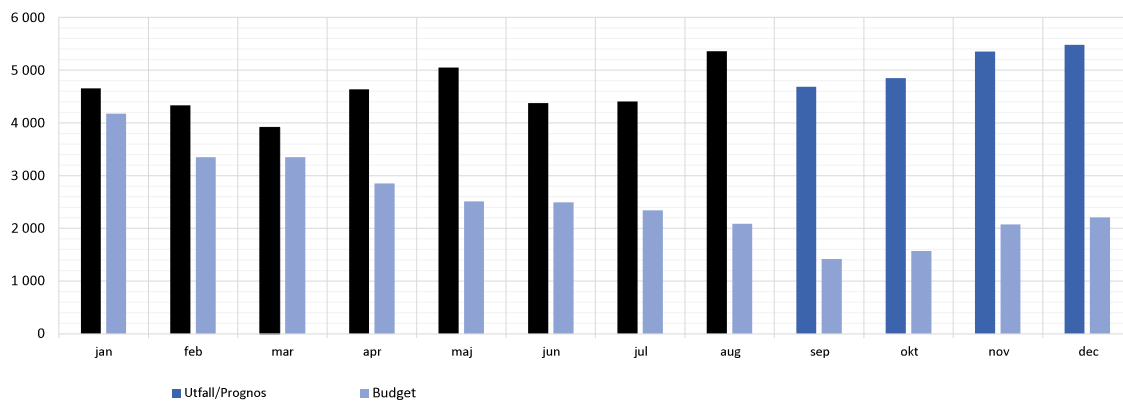
Ordförande tackar ledamöter, tjänstgörande ersättare, Marika Nord samt VD för dagens styrelsemöte och förklarar mötet avslutat.

Bilaga 19/2025

Likviditetsrapport

Räkenskapsår: 2025

Utfall/Prognos													
Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
Ingående likviditet	4 261	4 654	4 333	3 915	4 637	5 050	4 373	4 405	5 360	4 689	4 846	5 350	Summa
Hysesintäkter	3 506	2 995	3 389	3 383	3 458	3 091	3 402	2 965	3 136	3 136	3 136	3 136	38 733
Driftskostnader	-2 128	-2 066	-2 110	-1 834	-1 432	-2 754	-1 748	-1 015	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-21 743
Reparationer	-185	-774	-668	-325	-569	-285	-310	-411	-333	-333	-333	-333	-4 860
Underhållskostnader	-114	-136	-112	-26	-183	-52	-129	-23	-430	-210	-30	-30	-1 474
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-83	-29	-221	-87	-29	-192	-63	-29	-184	-103	-30	-182	-1 232
Amorteringar	-85	-18	-177	-80	-18	-217	-48	-18	-222	-93	0	-222	-1 197
Invester./större entrepr.	-518	-294	-520	-309	-815	-270	-1 071	-514	-974	-575	-574	-574	-7 008
Nya lån, avytttr tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övr. finans. Slutlig skatt, HBV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditet utfall/prognos	4 654	4 333	3 915	4 637	5 050	4 373	4 405	5 360	4 689	4 846	5 350	5 480	



**VD RAPPORT 2025-09-09****Underhållsavstämning löpande och planerat****Filosofen 6 – Köpmangatan 6**

Möblerade lght – 9 lght klara, 1 lght pågår, 2 lght påbörjas innan årsskiftet. Efter det återstår 3 lägenheter att rusta upp.

Kostnad hittills 402 tkr som belastar resultatet löpande underhåll istället för enligt budget som investering med 700 tkr.

Belysning allmänna utrymmen klart, kostnad 46 tkr (budget 50 tkr).

OVK besiktning inkl. rensning av kanaler samt övriga åtgärder efter anmärkning klart, kostnad 261 tkr (budget 150 tkr).

Hissbyte pågår, klart under september. Offert 844 tkr (budget 1000 tkr), fakturerat 675 tkr hittills.

**Pekpinnen 3 – Residensgränd 31**

Belysning trapphuskorridorer klart, kostnad 25 tkr (budget 50 tkr).

**Fjällkon 6 – Sollidenvägen 27-97**

Åtgärd markavlopp klart, kostnad 100 tkr (budget 120 tkr).

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) pågår.

**Mariedal 15 – Önevägen, Frösön**

Installation av nya värmekablar/elslingor på alla tak är klart kostnad 131 tkr (budget 115 tkr).

Önevägen 13 - Omfattande vattenskada klar kostnad 440 tkr, får 270 tkr i ersättning av försäkringsbolaget efter avdragen självrisk.

Önevägen 15 – Ny takduk klart, kostnad 316 tkr (budget 320 tkr).

Önevägen 25 – Relining avloppsstam klart, slutreglering pågår.

Önevägen 29 – Ny takduk efter läckage tidigare läggs från 2026 till 2025, kostnad ca 320 tkr. Planeras att utföras under hösten 2025.

**Sparboken 6 – Färjemansgatan 21 m fl.**

Installation av postboxar i trapphusentréer tidigare lagt, kostnad 66 tkr (budget 2026 100 tkr).

**Löpande bruksvärdesprövning**

Arbetet med förhandlingarna fortlöper med gott resultat sedan vi i juni tog över förhandlingarna direkt med Hyresgästföreningen.

Under juni tecknades överenskommelser om nya hyror för 52 lägenheter, och under augusti för ytterligare 11 lägenheter. Detta innebär en total årlig intäktsökning på cirka 1 100 tkr, motsvarande i genomsnitt 28 % hyreshöjning för dessa 63 lägenheter. Sammanlagt har nu 150 lägenheter, motsvarande 34 % av beståndet, fått en ny bruksvärdeshyra.

Vi fortsätter de löpande förhandlingarna tills Hyresgästföreningen har tillsatt en ny förhandlare och den årliga förhandlingen för 2026 är avslutad.

**Upphandling av lokalvård**

VD har tidigare rapporterat att upphandlingen skulle genomföras via regionens upphandlingskontor. Kort efter styrelsemötet i juni meddelade dock upphandlingskontoret att de, på grund av hög arbetsbelastning, inte kan prioritera denna upphandling. Avtalet med nuvarande entreprenör, Coor, har därför förlängts med ett år och gäller nu till och med 2026-09-30.

**Upphandling av fastighets- och företagsförsäkring**

Arbetet pågår. Förfrågningsunderlaget är framtaget och offerter kommer att inhämtas under oktober 2025.

**Medlemskap i Fastighetsägarna MittNord**

Medlemskapet har sagts upp eftersom vi framöver kommer att hantera alla hyresförhandlingar direkt med Hyresgästföreningen utan mellanhand. Medlemskapet är redan betalt för hela 2025 och upphör vid årsskiftet. Fastighetsägarna har dock meddelat att vi behöver betala hälften av förhandlingsarvodet för den årliga förhandlingen, vilket uppskattas till cirka 30 tkr.

Representant från FÄ vill träffa oss under vecka 37 då de vill få ett så bra avslut som möjligt och för att svara på våra eventuella frågor från vår sida.

**Biet 3 – lagfartsansökan enligt styrelsebeslut**

Underrättelse om beviljad lagfart inkom den 23 juli 2025. Bolaget är nu registrerat som ägare till fastigheten Biet 3 i Östersund i fastighetsregistret. Stämpelskatt om 255 000 kr har betalats.

Den ansökta fastighetsregleringen har återkallats och beslut inkom den 26 augusti om att förrättningen ställts in. Vi inväntar nu förrättningskostnaden, då Lantmäterimyndigheten i beslutet informerat om att sökanden står för kostnaden även vid inställd förrättning.

**Ny fjärrvärmeledning genom Mariedal 15**

Jämtkraft har aviserat att grävarbeten kommer att påbörjas genom fastigheten under september. Informationsmaterial till de boende har tagits fram av Jämtkraft och delats ut inom området. För intrånget har Jämtkraft betalat ut en ersättning om totalt 181 tkr.

**Fjärrvärme prisdialogen**

Det senaste mötet, nr 3 i prisdialogen med Jämtkraft, hölls den 21 augusti. Jämtkraft har aviserat en höjning av fjärrvärmesatsten med 12 % från och med år 2026 samt ytterligare höjningar på 2–6 % per år för perioden 2027–2028.

**Aktivitetsdag med styrelsen den 24 september**

Det finns enbart ett program spikat för eftermiddagen än så länge enligt nedan. Vi får vid mötet diskutera lämplig aktivitet under förmiddagen om det känns aktuellt.

**Studiebesök hos Östersundshem kl. 13.00-15.30 den 24/9.**

- Fastighetsutvecklingschef Jimmy Eriksson, bolaget övergripande, ROT, Nyproduktion och utmaningar (20-30 min).
- Hyresstrateg Petra Åsell; fastighetsutveckling och hyresstrategi (20 min).
- Hållbarhetschef Karin Österberg, hållbarhetsarbete med fokus på miljö och energi (20 min).
- Ca kl. 14.30, besök på kvarteret Hjorten, ROT-projekt.
- Avslut ca 15.30.

## **AKTIVITETSLISTA 2025-09-09**

### **Omsättning lån**

Vid framtida låneomsättningar analyserades möjligheten att slå ihop lån som finns inom samma fastighet. Två lån för Mariedal 15 har placerats löpande för sammanslagning vid kommande omsättning närmare sommaren.

*Blev klart juni 2025 – ärendet avslutat.*

### **Lagfart för Biet 3**

Styrelsen beslutade 2025-06-05 att upphäva vilandeförklaringen och upprätta köpekontrakt samt ansöka om lagfart, se även VD rapport.

*Blev klart augusti 2025 – ärendet avslutat.*

### **Försäljning brf lägenheter**

Styrelsen har tidigare beslutat att två vakanta brf lägenheter ska säljas.

Arbetet är påbörjat.

*Klart under kv. 4 2025.*

### **Namnbyte på bolaget**

Beslutet om namnbytet togs av fullmäktige i april. Ändring av bolagsordning och ägardirektiv kommer att behandlas av styrelsen 30/9-1/10 och fullmäktige 21-22/10.

Efter det beslutet behöver en extra bolagsstämma genomföras.

*Klart under kv. 4 2025.*

### **Personalbostad**

Undersöka behov av uppdaterat personalbostadsavtal.

*Klart under kv. 4 2025.*

### **Kontroll attest enligt internkontrollplan**

Styrelseordförande ska genomföra årlig kontroll av fakturaattest enligt attestplanen.

*Klart under kv. 4 2025.*

### **Styrelse- och VD utvärdering**

Genomförs årligen och redovisas vid årets sista styrelsemöte.

*Klart under december 2025.*

### **Löpande bruksvärdesprovningar och standardhöjande åtgärder**

Den löpande förhandlingen vid uppsagda lägenheter fortsätter tills den årliga förhandlingen år 2026 är avslutad samt ny förhandlare är utsedd hos HGF.

Avvaktar detta innan ny strategi tas fram för arbetet.

*Klart under kv. 2 2026.*

### **Placering likvida medel på fasträntekonto**

Inte aktuellt i dagsläget.

*Utvärderas löpande.*



Bilaga 21/2025

**Delårsrapport 202508**

inkl. prognos helår 2025

**Landstingsbostäder i Jämtland AB**

Beslutad av styrelsen: 2025-09-09

	<b>Delårsrapport 202508</b>	<b>Budget 2025</b>	<b>Prognos 2025</b>	<b>Bokslut 2024</b>
<b>Rörelseintäkter</b>				
Hysesintäkter	24 758 249	36 872 243	36 900 815	33 717 251
Övriga intäkter	700 199	764 009	1 246 000	1 491 060
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>25 458 448</b>	<b>37 636 252</b>	<b>38 146 815</b>	<b>35 208 311</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll & reparationer)	-15 641 412	-23 575 727	-23 881 727	-23 376 454
Planerat underhåll	-844 798	-2 135 000	-2 135 000	-976 361
Fastighetsskatt	-613 720	-911 000	-911 000	-890 579
Avskrivningar	-1 578 732	-2 987 000	-3 124 000	-2 221 085
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-18 678 661</b>	<b>-29 608 727</b>	<b>-30 051 727</b>	<b>-27 464 479</b>
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>	<b>6 779 787</b>	<b>8 027 525</b>	<b>8 095 088</b>	<b>7 743 832</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	29 839	0	30 000	158 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	-821 289	-1 166 000	-1 166 000	-1 167 255
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-791 451</b>	<b>-1 166 000</b>	<b>-1 136 000</b>	<b>-1 008 600</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5 988 337</b>	<b>6 861 525</b>	<b>6 959 088</b>	<b>6 735 233</b>
Extraordinära poster	0	0	0	0
Inkomstskatt				-1 369 639
<b>Resultat</b>	<b>5 988 337</b>	<b>6 861 525</b>	<b>6 959 088</b>	<b>5 365 594</b> T2 202408 5 714 085

