

GRANSKNINGSRAPPORT  
VERKSAMHETSÅRET 2025

**Landstingsbostäder i Jämtland AB**

**Revisionskontoret**  
Jan-Olov Undvall  
Certifierad kommunal revisor  
Dnr: REV/25/2025

## *Innehållsförteckning*

1	BAKGRUND.....	3
2	SYFTE, REVISIONSFRÅGA OCH AVGRÄNSNING .....	3
3	AVGRÄNSNING.....	4
4	REVISIONSKRITERIER.....	4
5	ANSVARIG STYRELSE.....	4
6	METOD .....	4
7	RESULTAT AV GRANSKNINGEN .....	4
7.1	STYRNING, UPPFÖLJNING OCH KONTROLL.....	4
7.1.1	Måluppfyllelse .....	6
7.1.2	Styrning och återrapportering.....	7
7.1.3	Intern kontroll .....	8
7.1.4	Protokoll .....	8
7.1.5	Vidtagna åtgärder utifrån föregående års granskning .....	8
8	KVALITETSSÄKRING .....	9
9	UNDERTECKNANDE.....	9

## 1 BAKGRUND

---

Regionfullmäktige har i enlighet med kommunallagen utsett en lekmannarevisor för Landstingsbostäder i Jämtlands län AB. Lekmannarevisorns uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomiska synpunkt tillfredställande sätt, och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Lekmannarevisorn biträds av sakkunnigt stöd i den omfattning som behövs för att genomföra uppdraget enligt god revisionssed. Utöver lekmannarevisorn har bolaget utsett en auktoriserad revisor. Den auktoriserade revisorn granskar bolagets årsredovisning och bokföring, styrelsens och VD:s förvaltning.

Bedömningen om vilka granskningsinsatser som anses nödvändiga att genomföra för att ge ett tillräckligt underlag för lekmannarevisorn att med rimlig säkerhet kunna lämna uttalanden i granskningsrapporten, utgår ifrån en risk och väsentlighetsanalys. Vid denna analys tas hänsyn till verksamhetsmässiga och ekonomiska aspekter. Vid analysen beaktas såväl information och erfarenheter från tidigare års granskningar som information om det aktuella verksamhetsåret.

Nya ägardirektiv och bolagsordning innebär ett förändrat uppdrag och nya ekonomiska mål, vilket riskerar att skapa styrningsgap om dessa inte bryts ned i operativa mål och rutiner i tid. Implementeringen av styrdokument och namnbyte kräver extra bolagsstämma och registrering, vilket kan medföra juridiska och kommunikativa utmaningar.

Vissa rapporteringsrisker kvarstår, eftersom internkontrollplanen inte följdes upp under 2024. Personberoende är en risk då flera nyckelfunktioner hanteras av enskilda personer, vilket kan leda till avbrott vid frånvaro.

Ekonomiska risker omfattar likviditetsproblem och viss osäkerhet kring uttolkning av avkastningskravet enligt nya ägardirektivet. Verksamhetsrisker kvarstår kring uppdraget att minska bostadsbeståndet och långsiktig underhållsplanering.

## 2 SYFTE, REVISIONSFRÅGA OCH AVGRÄNSNING

---

Granskningens syfte är att ge lekmannarevisorn underlag för uttalanden i den enligt aktiebolagslagen föreskrivna granskningsrapporten genom att svara på om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt, samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

### Revisionsfrågor

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Har bolaget antagit mål avseende ekonomi och verksamhet som utgår från fullmäktiges ägardirektiv och uppdrag?
- Har bolaget en tillfredsställande måluppfyllelse avseende ekonomi och verksamhet och vidtas åtgärder vid risk för avvikelser?
- Har bolaget antagit styrande dokument, exempelvis arbetsordning, VD-instruktioner och sker en tillfredsställande återrapportering till styrelsen?
- Har bolaget bedrivit ett systematiskt arbete med den interna kontrollen?
- Har åtgärder vidtagits utifrån synpunkter/rekommendationer i föregående års granskning?

### 3 AVGRÄNSNING

---

Granskningen har avgränsats till verksamhetsåret 2025.

### 4 REVISIONSKRITERIER

---

Vår bedömning har utgått från:

- Aktiebolagslag (2005:551)
- Kommunallag (2017:725)
- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Bolagsstämmans beslut
- Övriga aktuella styrdokument

### 5 ANSVARIG STYRELSE

---

Granskningen avser styrelsen för Landstingsbostäder i Jämtland AB.

### 6 METOD

---

Granskningen har genomförts i enlighet med *God revisionssed i kommunal verksamhet 2022* och i dialog med bolagets auktoriserade revisor. Uppgifter inhämtas genom dokumentanalys och intervjuer, främst med verkställande direktör. Substansgranskning utförs för att i erforderlig omfattning verifiera gjorda utsagor samt att system och rutiner fungerar på avsett sätt

### 7 RESULTAT AV GRANSKNINGEN

---

#### 7.1 STYRNING, UPPFÖLJNING OCH KONTROLL

*Revisionsfråga: Har bolaget antagit mål avseende ekonomi och verksamhet som utgår från fullmäktiges ägardirektiv och uppdrag?*

Regionfullmäktige fastställde i oktober 2025 nya ägardirektiv som ersätter tidigare styrande dokument. En central förändring är att bolaget ska uppnå en avkastning på totalt kapital om minst 3 procent beräknat som ett rullande medeltal över 60 månader, vilket ersätter det tidigare direktavkastningskravet.

VD uppger att det tidigare direktavkastningskravet varit svårt att tillämpa eftersom ökade driftkostnader inte kunnat motsvaras av hyresintäkter inom ramen för gällande förhandlingsystem. Detta har förutsatt högre resultatnivåer, vilket minskat utrymmet för underhåll och investeringar. De nya målen bedöms vara bättre anpassade till bolagets ekonomiska förutsättningar.

VD upplyser dock om att vissa äldre nyckeltal – bland annat direktavkastning och överskottsgrad – av misstag kvarstår i det nya ägardirektivet trots att de inte längre utgör styrande mål.

Styrelsen fastställde budgeten för 2026 den 11 december 2025. Budgeten baseras på ett beräknat rörelseresultat om 5,8 miljoner kronor, vilket enligt bolaget är tillräckligt för att uppfylla avkastningskravet.

#### Fastställd prioritering gällande uthyrning

Ägardirektiven anger att bolaget ska tillämpa en fastställd prioriteringsordning vid uthyrning av bostäder. Ordningen innebär att bolaget i första hand ska tillgodose behovet hos nyanställd svårrekryterad personal, där HR-direktören fastställer vilka befattningar som ingår i denna kategori. Därefter prioriteras svårrekryterad personal som redan är anställd, följt av lägenhetsbyten för svårrekryterade grupper och därefter lägenhetsbyten för övriga boende. Först därefter kan bostäder erbjudas till andra regionanställda och i sista hand till personer utan anställning inom regionen.

Av intervjun med VD framgår att prioriteringsordningen omfattar en bredare krets av funktioner än enbart läkare och sjuksköterskor. HR-avdelningen bedömer löpande vilka yrkesgrupper som är svårrekryterade, vilket under 2025 bland annat omfattat medicinska sekreterare, laboratoriepersonal och andra specialistfunktioner. VD redovisar att bolaget under året kunnat erbjuda bostad till samtliga sökande i prioriteringsgrupp 1, vilket visar att bolagets tillämpning av prioriteringsordningen motsvarar ägarens intentioner om att stödja regionens kompetensförsörjning.

Bolaget följer upp prioriteringsordningen vid varje styrelsemöte genom redovisning av lägenhetsstatus, omsättning och fördelning mellan prioriteringsgrupper. HR-avdelningen lämnar återkommande information om rekryteringsläget och vilka funktioner som bedömts som prioriterade. Detta möjliggör att styrelsen fortlöpande kan följa efterlevnaden av prioriteringsordningen och dess betydelse för regionens bemanningsbehov.

#### Bolagets miljöarbete

Bolagets miljöarbete regleras genom en av styrelsen fastställd miljöplan som anger mål, ansvar och aktiviteter för verksamhetens miljöarbete. Miljöplanen följs upp vid ledningens årliga genomgång och uppdateras vartannat år.

Miljöplanen anger att bolaget ska minska energiförbrukningen i fastigheterna, minska vattenförbrukningen, begränsa användningen av miljöfarliga kemiska produkter och arbeta för att reducera miljöpåverkan från fordonstrafik. Den anger även att miljöhänsyn ska integreras i hela bygg- och förvaltningsprocessen, inklusive nyproduktion, renovering, om- och tillbyggnad samt rivning.

Energiförbrukningen ska minskas med 35 procent till 2030 jämfört med basåret 2007, där planen även anger hur normalårskorrigerings ska genomföras och att 30 procent av energiförbrukningen avser varmvatten och därför inte ska justeras. Vattenförbrukningen ska minskas med 27 procent till år 2026 jämfört med basåret 2005.

#### Ny bolagsordning

Regionfullmäktige beslutade den 22 oktober 2025 om en ny bolagsordning med ändrad firma och ett breddat verksamhetsföremål. Styrelsen kallade därefter till extra bolagsstämma för fastställande. Bolagsverket har dock påpekat att ordningen saknar föreskrift om kallelseförfarande, vilket krävs enligt aktiebolagslagen. Bristen noterades vid styrelsens sammanträde den 11 december 2025, och regionfullmäktige ska behandla en korrigerad ordning under februari 2026.

Enligt VD har det föreslagna breddade ändamålet redan diskuterats principiellt i dialoger med regionen, men inga åtgärder genomförs innan ordningen är registrerad. Den gällande

bolagsordningen från 2021 gäller därmed fortsatt, vilket även medför att namnbytet skjuts upp till 2026.

### Förändrat uppdrag gällande bostadsbeståndet

Fullmäktiges tidigare uppdrag att minska bostadsbeståndet genomfördes inte under 2025. Beslutet upphävdes av fullmäktige den 22 oktober 2025 för att skapa långsiktighet i planeringen och säkerställa att beståndet motsvarar behovet på kort och lång sikt. Enligt VD är efterfrågan på personalbostäder fortsatt hög och avyttringar skulle minska möjligheten att tillhandahålla bostäder enligt prioriteringsordningen. VD framhåller att samtliga sökande i prioriteringsgrupp 1 under året har kunnat erbjudas bostad, vilket indikerar att beståndets nuvarande omfattning är tillräcklig.

Arbetet med fastighetsutveckling har fortsatt under året och följs löpande av styrelsen. Den 12 november antog styrelsen en strategiplan för fastighetsutveckling 2025–2029. Bolaget har etablerat rutiner för detaljplaneprocesser, men kommunala handläggningstider påverkar tidsförloppen. Den övergripande fastighetsutvecklingsplanen har ännu inte uppdaterats i sin helhet. VD uppger att detaljplaneprocesserna för Mariedal, Fjällkon och Biet-fastigheterna är långsiktiga och att eventuella överklaganden kan förlänga tidsramarna ytterligare.

### **Bedömning**

- Vi bedömer att bolaget på ett tillfredsställande sätt har antagit mål avseende ekonomi och verksamhet utifrån fullmäktiges ägardirektiv och uppdrag.

#### **7.1.1 Måluppfyllelse**

*Revisionsfråga: Har bolaget en tillfredsställande måluppfyllelse avseende ekonomi och verksamhet och vidtas åtgärder vid risk för avvikelser?*

Årsredovisningen visar att bolaget uppfyller ägarens ekonomiska mål. Soliditeten uppgår till 59,8 % (målvärde lägst 35 %) och avkastningen på totalt kapital till 8,0 % (målvärde lägst 3 %), varvid nyckeltalen enligt ägardirektivet beräknas som rullande 60-månaders medelvärde. Flerårsöversikten indikerar fortsatt stabilitet i dessa mått.

Bolaget bedöms under 2025 i allt väsentligt ha uppfyllt ägarens mål avseende uthyrning av bostäder utifrån den fastställda prioriteringsordningen. Av årsredovisningen framgår att bolaget under året mottog totalt 293 ansökningar om bostad, varav 97 tillhörde prioriteringsgrupp 1, 91 grupp 2, 42 grupp 3 samt 63 grupp 4–5. Uthyrningsutfallet visar att majoriteten av inflyttningarna skedde till personer i de högsta prioriteringsgrupperna, vilket är förenligt med intentionen att säkerställa bostäder till regionens mest svårrekryterade kompetenser.

Under året genomfördes 94 uthyrningar, där 70 bostäder tilldelades prioriteringsgrupp 1 och 17 till grupp 2, medan endast ett mindre antal bostäder gick till övriga grupper. Utfallet innebär att samtliga sökande i prioriteringsgrupp 1 kunde erbjudas bostad, vilket bekräftas både i intervjumaterial och i årsredovisningens verksamhetsrapportering. Detta visar att bolaget i hög grad förmått tillgodose regionens behov av bostäder för nyckelrekryteringar, vilket är ett centralt mål i ägardirektivet.

Uppföljningen i årsredovisningen visar vidare att efterfrågan på personalbostäder är fortsatt hög, samtidigt som bostadsbeståndet har bedömts vara tillräckligt för att möta behovet i prioriteringsgrupp 1. Bolaget redovisar att uthyrningen skett enligt gällande ordning,

där HR-funktionen fortlöpande fastställer vilka yrkeskategorier som klassas som svårrekryterade. Detta innefattar, utöver läkare och sjuksköterskor, även bland annat medicinska sekreterare, laboratoriepersonal och andra specialistfunktioner.

Avseende miljömålen visar uppföljningen en minskning av energianvändningen med 31 % jämfört med 2007 (mål: -35 % till 2030) samt en vattenförbrukning om 66 m<sup>3</sup> per lägenhet och år, motsvarande -29 % sedan 2005 (mål: -27 % till 2026). Bolaget använder el märkt "Bra Miljöval" och uppvärmning sker med fjärrvärme med hög miljöprestanda, vilket sammantaget indikerar god måluppfyllelse och progression mot de långsiktiga målen.

Sammanfattningsvis har bolaget uppnått en tillfredsställande måluppfyllelse avseende både verksamheten och ekonomin för 2025. Underlaget i årsredovisningen visar att ägarens ekonomiska mål är uppfyllda och att prioriteringsordningen vid uthyrning tillämpats på ett sätt som stödjer regionens rekryteringsbehov.

### **Bedömning**

- Vi bedömer att bolaget har en tillfredsställande måluppfyllelse avseende verksamheten.
- Vi bedömer att bolaget har en tillfredsställande måluppfyllelse avseende ekonomin.

#### **7.1.2 Styrning och återrapportering**

*Revisionsfråga: Har bolaget antagit styrande dokument, exempelvis arbetsordning, VD-instruktioner och sker en tillfredsställande återrapportering till styrelsen?*

Granskningen visar att bolaget under 2025 haft ändamålsenliga styrande dokument och att dessa tillämpats enligt fullmäktiges krav. Styrelsen har arbetat utifrån en beslutad verksamhetsplan, och bolaget har haft etablerade dokument såsom VD-instruktion, attestplan, internkontrollplan, kommunikationsplan samt fastighetsrelaterade styrdokument. Dessa har behandlats och vid behov uppdaterats vid styrelsens sammanträden.

Intervjun med VD visar att styrningen i huvudsak fungerar väl, men att vissa utvecklingsinsatser inte genomförts, bland annat införandet av ett nytt underhållssystem.

Återrapporteringen till styrelsen har varit regelbunden och omfattat ekonomi, verksamhet, fastighetsförvaltning, projekt, uthyrning och miljöarbete. Intervjun visar att återrapporteringen även inkluderat frågor om bruksvärdesprovningar och vakansutveckling. Ett tillfälligt avbrott i bruksvärdesprovningarna bidrog till ökade vakanser, men arbetet återupptogs när bolaget övertog förhandlingarna i egen regi. Styrelsen har fortlöpande informerats om orsaker, konsekvenser och vidtagna åtgärder.

Sammantaget visar granskningen att bolaget har relevanta styrdokument och en strukturerad återrapporteringsprocess, samt att styrelsen fått ett tillräckligt beslutsunderlag. Intervjun tydliggör att återrapporteringen i praktiken är mer omfattande än vad som framgår av den formella protokollföringen och att styrelsens delaktighet i vissa kontrollmoment har stärkts under året.

### **Bedömning**

- Vi bedömer att bolaget fastställt styrande dokument på ett tillfredsställande sätt.  
Vi bedömer att bolaget haft en tillfredsställande återrapportering till styrelsen.

### 7.1.3 Intern kontroll

*Revisionsfråga: Har bolaget bedrivit ett systematiskt arbete med den interna kontrollen?*

Styrelsen har löpande följt upp avvikelser, ekonomiska risker, fastighetsrelaterade händelser samt pågående processer, och har vid behov begärt ytterligare uppföljning för att säkerställa att kontrollmoment genomförs enligt plan. Under hösten uppdaterades riskanalysen, och en ny internkontrollplan fastställdes med fokus på likviditet, skattekonto, lägenhetsstatus, attestregler, lagbevakning samt säkerhets- och arbetsmiljöfrågor.

Intervjun med VD visar att arbetet med intern kontroll i praktiken varit mer omfattande än vad som framgår av protokollen. VD har genomfört detaljerade skriftliga uppföljningar av underhålls-, skade- och investeringsärenden, vilka redovisats i bilagor till VD-rapporten men inte alltid dokumenterats i protokollen av hänsyn till offentlighetsprincipen. Intervjun visar också att styrelsen i vissa delar förlitat sig på VD:s analyser i arbetet med riskanalys och intern kontroll. För att stärka styrelsens delaktighet genomfördes en särskild arbetsdag i september 2025 med gemensamt arbete med riskanalys och internkontrollplan, kompletterat med studiebesök hos ett annat bostadsbolag.

VD uppger även att vissa kontrollmoment, såsom uppföljning av attestsystemet och kontroll av hyresaviseringar, genomförts under året utan att tidigare vara formellt inskrivna i internkontrollplanen. Dessa moment har nu lagts till för att öka spårbarhet och struktur. Bolaget har samtidigt identifierat personberoende inom förvaltningen som en risk och vidtagit åtgärder genom att tydliggöra arbetsfördelning och ansvar samt analysera vilka uppgifter som kan hanteras av ersättare eller externa aktörer vid frånvaro.

Sammantaget visar granskningen att bolaget haft en fungerande och dokumenterad struktur för intern kontroll, och att kontrollmoment har följts upp på ett sätt som gett styrelsen ett tillräckligt beslutsunderlag. Intervjun förstärker bilden av att internkontrollarbetet har varit aktivt och till vissa delar mer omfattande än vad som framgår av den formella protokollföringen.

#### **Bedömning**

- Vi bedömer att bolaget har bedrivit ett systematiskt arbete med den interna kontrollen.

### 7.1.4 Protokoll

Styrelsen har haft nio protokollförda sammanträden inklusive konstituerande styrelsemöte. Bolagets protokoll har justerats av ordförande, sekreterare och justerare. Protokollens samtliga sidor har signerats. Det finns en obruten paragrafkedja.

Datum för mötet framgår av protokollet. Det uppges att kallelsen skickas ut en vecka innan styrelsemötet.

#### **Bedömning**

- Vi anser att bolaget har haft en tillfredsställande protokollföring.

### 7.1.5 Vidtagna åtgärder utifrån föregående års granskning

*Revisionsfråga: Har bolaget vidtagit åtgärder utifrån föregående års grundläggande granskning?*



- Under 2024 redovisade bolaget en delvis tillfredsställande måluppfyllelse avseende ekonomin. För 2025 är måluppfyllelsen för ekonomin tillfredsställande.

### **Bedömning**

- Vi bedömer att bristen vid föregående års granskning inte kvarstår.

## **8 KVALITETSSÄKRING**

---

Bolagets VD har (har givits möjlighet att) faktagranskat uppgifter som finns med i rapporten.


Ansvarig för kvalitetssäkring har det övergripande ansvaret för att kontrollera om granskningen har en tillräcklig yrkesmässig och metodisk kvalitet samt att det finns en överensstämmelse mellan revisionsfrågorna/kontrollmålen, metoder, fakta, slutsatser/bedömningar och framförda förslag.

## **9 UNDERTECKNANDE**

---

Granskningen har genomförts av Jan-Olov Undvall, sakkunnigt biträde och certifierad kommunal revisor vid Region Jämtland Härjedalens revisionskontor.

Östersund den 2026-02-25

  
Jan-Olov Undvall  
Certifierad kommunal revisor  
Sakkunnigt biträde

  
Leif Gabrielsson  
Revisionsdirektör  
Kvalitetssäkring