

Verksamhetsrapport år 2025

för

Landstingsbostäder i Jämtland AB

556527-5962

Denna verksamhetsrapport är en bilaga till årsredovisning 2025.

Bolagets uppdrag

Landstingsbostäder i Jämtland AB är ett helägt dotterbolag till Region Jämtland Härjedalen och verkar enligt de ägardirektiv som fastställs av regionfullmäktige. Bolagets uppdrag är att främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens verksamhetsområde genom att förvärva, äga, bebygga, förvalta och avyttra fastigheter, tomträtter och bostadsrätter med huvudsakligen bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar.

Bolagets uppdrag omfattar även att äga, utveckla och förvalta verksamhetslokaler i Jämtlands län för regionens verksamheter. Verksamheten bedrivs för Region Jämtland Härjedalen, främst i rekryteringsfrämjande syfte och utifrån regionens behov av verksamhetslokaler.

Fastighetsbestånd

Vid utgången av 2025 omfattade fastighetsbeståndet 461 lägenheter fördelade enligt följande:

- centrala Östersund – 245 lägenheter
- Solliden – 101 lägenheter
- Mariedal, Frösön – 108 lägenheter
- Birkavägen, Ås (Krokoms kommun) – 7 lägenheter

Utöver detta äger bolaget sex bostadsrättslägenheter i fem olika föreningar, varav en finns i Åre, en i Funäsdalen och resterande inom Östersund. För att renodla verksamheten har uppsagda bostadsrättslägenheter avyttrats, en lägenhet på Frösön under 2025 och ytterligare en lägenhet i Odensala i början av 2026.

Prioriteringsordning och uthyrning

Uthyrning sker enligt den prioriteringsordning som fastställts av ägaren och som syftar till att stödja regionens kompetensförsörjning. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög.

Under året inkom 293 ansökningar och flyttningsfrekvensen uppgick till 21 %.

Under 2025 inkom totalt 293 (285) ansökningar, fördelade enligt följande:

- | | |
|--------------------------|--------|
| • prioriteringsgrupp 1 | 97 st. |
| • prioriteringsgrupp 2 | 91 st. |
| • prioriteringsgrupp 3 | 42 st. |
| • prioriteringsgrupp 4-5 | 63 st. |

Under 2025 har inflyttning skett i 94 (78) lägenheter, majoriteten av genomförda uthyrningar avsåg prioriteringsgrupp 1 och 2. Samtliga sökande i prioriteringsgrupp 1 erbjöds bostad, vilket visar att bolaget uppfyller sitt rekryteringsstödjande uppdrag. Vad som är svårrekryterad personal avgörs av HR-direktör.

Uthyrning av lägenheterna har skett enligt nedan:

- | | |
|--------------------------|--------|
| • prioriteringsgrupp 1 | 70 st. |
| • prioriteringsgrupp 2 | 17 st. |
| • prioriteringsgrupp 3 | 4 st. |
| • prioriteringsgrupp 4-5 | 3 st. |

Energi och miljö

Bolaget följer viljeinriktningen i Region Jämtland Härjedalens miljöpolicy i sin verksamhet.

För att minska miljöpåverkan köper bolaget enbart el märkt med "Bra Miljöval" och uppvärmning av fastigheterna via fjärrvärme håller en hög energiprestanda.

Bolaget arbetar kontinuerligt med uppföljning och nya åtgärder för att nå uppsatta miljömål.

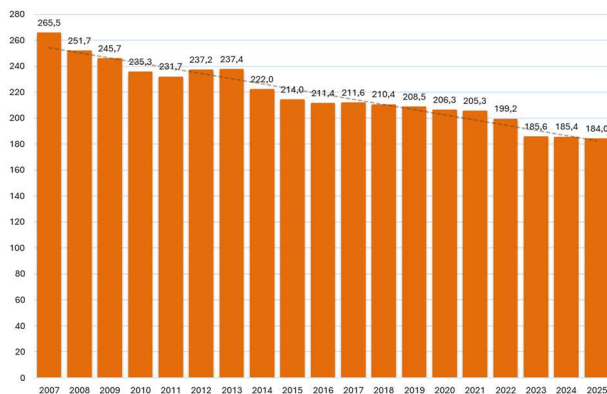
Detaljerade miljömål år 2025:

- De fossila koldioxidutsläppen i bolagets verksamhet och förvaltning ska minska med 100 % till år 2030.
- Energiförbrukningen ska minska med 35 % till år 2030, basår 2007.
- Vattenförbrukningen ska minska med 27 % till år 2026, basår 2005.

Energistatistik förs månatligen för varje fastighet och elförbrukningen har minskat med 23 % sedan 2007 och fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 32 %.

Den totala energibesparingen uppgår därmed till 31 % jämfört med 2007. Vattenanvändningen är 66 m3 per lägenhet och år, 29 % minskning sedan 2005.

Total energi kWh/m2, graddagsjusterat 2007-2025



Vattenförbrukning m3/lägenhet 2005-2025



Ekonomiska nyckeltal

Regionfullmäktige beslutade om nytt ägardirektiv samt bolagsordning 22 oktober 2025. Enligt tidigare direktiv var det ekonomiska målet minst 3 % direktavkastning.

Det nya direktivet anger att bolaget ska ha en soliditet om lägst 35 % samt ha en avkastning på totalt kapital om lägst 3 %. Nyckeltalen ska räknas och redovisas som rullande 60-månaders medeltal.

Avstämning av de ekonomiska målen anges i förvaltningsberättelsen.

Strategiskt arbete och fastighetsutveckling

Bolagets äger ett äldre fastighetsbestånd. Halva beståndet är uppfört från 1930 fram till 1970 och andra halvan är uppfört under 1970-talet. Genom planerade investeringar och systematiskt underhåll säkerställs fastigheternas funktion, värde och boendekvalitet över tid. Detta minskar risken för kostnadsdrivande åtgärder till följd av eftersatt underhåll.

En god ekonomisk styrning och kontroll över bolagets kostnader har kontinuerligt utövats genom åren. Det har dock även varit tydligt att hyresintäkterna behöver ökas i större omfattning än vad den årliga förhandlingen med Hyresgästföreningen resulterat i. Bolagets hyresnivåer är lägre än för jämförbara lägenheter inom samma geografiska område. Sedan 2023 genomförs därför löpande bruksvärdesförhandling av uppsagda lägenheter. I samband med det renoveras och uppgraderas även lägenheterna efter behov när de står tomma och en ny högre bruksvärdeshyra fastställs. Strategin har bidragit till en balanserad hyresutveckling och stärker bolagets långsiktiga intäktsbas.

Process med framtagande av nya detaljplaner för Fjällkon 6, Mariedal 15 samt Biet 3-5 för framtida exploatering och förtätning inom dessa fastigheter fortsatte under 2025. Samråd gällande detaljplaner för Fjällkon 6 samt Mariedal 15 förväntas genomföras under 2026 och för Biet fastigheterna preliminärt 2027. Det strategiska arbetet med att möjliggöra förtätning inom dessa fastigheter påbörjades under 2022 och styrelsen arbetar aktivt med detta för att kunna bidra både till regionens och Östersunds framtida bostadsförsörjning samt bolagets utveckling.