

Årsredovisning 2025

för

Landstingsbostäder i Jämtland AB

556527-5962

Landstingsbostäder i Jämtland AB
Köpmangatan 4 F
831 30 Östersund

Telefon 063-14 76 00

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.
Alla belopp redovisas i svenska kronor, SEK, om inte annat särskilt anges.

Innehållsförteckning

Förord: Sammanfattning till ägaren 2025

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Sammanfattning till ägaren 2025

Bolagets kärnuppdrag är att bidra till Region Jämtland Härjedalens kompetensförsörjning genom att erbjuda bostäder för regionens medarbetare. Efterfrågan på rekryteringsbostäder är fortsatt hög och bolaget utgör ett viktigt verktyg i regionens arbete med att attrahera och behålla kompetens. Sammantaget bedöms bolaget ha god beredskap att möta regionens behov genom:

- stabil ekonomi
- långsiktig underhållsplanering
- successiv utveckling av beståndet
- pågående planarbete för framtida förtätning

Bolaget har under året fullgjort sitt rekryteringsstödjande uppdrag och bolaget har kunnat erbjuda bostad till samtliga sökande i högsta prioriteringsgrupp. Den fastställda prioriteringsordningen följs och bidrar till att regionens verksamheter kan bemannas med rätt kompetens.

2025 har varit ett år präglad av stabilitet, utveckling och fortsatt strategiskt fokus för Landstingsbostäder i Jämtland AB. Bolaget står ekonomiskt starkt och har samtidigt fortsatt att utveckla sitt fastighetsbestånd i linje med ägarens uppdrag och regionens långsiktiga behov. Under året har fokus legat på bland annat planerade investeringar och systematiskt underhåll för att säkerställa fastigheternas tekniska standard och värde över tid. Detta bidrar till både god boendekvalitet och stabil kostnadsutveckling.

Hyresutvecklingen har under året varit balanserad. Genom standardhöjande åtgärder vid omflyttning och efterföljande bruksvärdesförhandlingar har bolaget stärkt sin intäktsbas på ett ansvarsfullt och långsiktigt hållbart sätt. Strategin bidrar till att minska gapet mot marknadsmässiga hyresnivåer samtidigt som hänsyn tas till att uppgradera boendekvalitén.

Bolagets miljöarbete fortsätter och visar en långsiktig minskning av energiförbrukningen genom att genomförda åtgärder ger varaktig effekt. Energianvändningen har minskat med 31 % sedan 2007, all el är märkt med Bra Miljöval och uppvärmning sker via fjärrvärme med hög miljöprestanda

Ägardirektiv och bolagsordning uppdaterades under året, vilket tydliggör bolagets roll och ekonomiska mål. Bolaget uppfyller ägarens ekonomiska mål med god marginal och har finansiell kapacitet för framtida investeringar. Bolaget uppvisar en stabil ekonomi:

- soliditet 59,8 % (mål =35,0 %)
- avkastning på totalt kapital 8,0 % (mål =3,0 %)
- resultatutvecklingen är stabil över tid
- belåningsgraden är låg i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsbeståndet omfattar 461 lägenheter. Beståndet är äldre och uppfört under 1930-1970 talet, vilket innebär ett kontinuerligt behov av underhåll och modernisering. Bolaget arbetar systematiskt med fastighetsutveckling, stärka fastigheternas långsiktiga värde samt utveckling av bolagets intäktsbas genom:

- planerat underhåll
- tekniska uppgraderingar
- standardhöjande åtgärder vid omflyttning
- successiv anpassning av hyresnivåer
- arbete med nya detaljplaner för att skapa framtida utvecklingsmöjligheter

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolagets uppdrag

Landstingsbostäder i Jämtland AB är ett helägt dotterbolag till Region Jämtland Härjedalen. Landstingsbostäders 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.

Bolaget är ett viktigt instrument för att underlätta rekrytering inom regionens verksamhetsområde. Vid uthyrning av bostäder ska av ägaren upprättad prioriteringsordning gälla. Bolaget har sitt säte i Östersunds kommun, Jämtlands län.

Landstingsbostäders uthyrningsobjekt vid årets utgång:

Bostäder	467 st. ca 31 000 kvm
Lokaler	2 st.
Garage	227 st.
P-plats	176 st.

Styrelsen

Landstingsbostäder har en styrelse bestående av totalt fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter som speglar den politiska sammansättningen i Region Jämtlands Härjedalens fullmäktige. Vid räkenskapsårets utgång utgjordes styrelsen av:

Jenny Sellsve (S)	ordförande
Desiré Ankarstrand (M),	vice ordförande
Anders Magnusson (S)	ledamot
Elisabet Fjellström (S)	ledamot
Annika Lindström (C)	ledamot
Nils Lindberg (S)	ersättare
Åke Mörtsell (M)	ersättare
David Adervall (S)	ersättare

Styrelsen har varit oförändrad under verksamhetsåret 2025.

Under 2025 har styrelsen haft nio styrelsemöten. Förutom styrelsemöten genomfördes den 24 september en aktivitetsdag med styrelsen som behandlade riskanalys samt studiebesök hos Östersundshem.

Den löpande verksamhetsuppföljningen under året har fokuserats främst kring omvärldsbevakning, ekonomisk rapportering, skatter- och avgifter, avstämning uthyrning av lägenheter enligt prioriteringsordning, uppföljning av projekt och löpande åtgärder, riskhantering samt uppdatering av diverse styrdokument. Vid styrelsemöten avsätts även tid där ledamöterna ges möjlighet till enskilda diskussioner utan vd:s närvaro. Styrelse- och vd utvärdering genomfördes under december 2025.

Årsstämma 2025

Ordinarie årsstämma ägde rum den 23 maj 2025 där samtliga aktier var representerade. Ägaren representerades av ombudet Bengt Bergqvist. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2024 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2024 års förvaltning. Besluten hade föregåtts av beslut i regionfullmäktige.

Bolaget höll en extra bolagsstämma den 21 november 2025 där nya ägardirektiv samt bolagsordning fastställdes enligt regionfullmäktiges beslut.

Ledning

Under räkenskapsåret har Mona Olofsson varit utsedd verkställande direktör.

Utförande

Förvaltning och fastighetsskötsel av fastighetsbeståndet utförs av anställd personal. Yttre skötsel, städning och hyres- samt ekonomisk administration utförs av entreprenörer. Förmedling av lägenheter enligt upprättad prioriteringsordning utförs av Region Jämtland Härjedalens servicecenter.

Personal

Vid årets slut hade bolaget tre tillsvidareanställda som består av reparatör, förvaltare samt vd.

Intresseorganisationer

Landstingsbostäder är ansluten till arbetsgivarorganisationen Fastigo, branschorganisationen Sveriges Allmännytta, inköpsorganisationen HBV samt Fastighetsägarna Sverige. Medlemskapet hos Fastighetsägarna gäller till och med 31 december 2025.

Hyresutveckling

Hyresförhandling för år 2025 resulterade i en hyreshöjning om 5,2 %. Höjningen började gälla den 1 januari 2025. Hyresförhandlingen för 2026 resulterade i en hyreshöjning om 3,4 %. Höjningen är gällande från och med den 1 april 2026. Lägenheternas snitthyra är vid verksamhetsårets utgång 1 187 (1 094) kr/kvm.

Energi och miljö

Bolaget ska följa regionens miljöpolicy. Bolaget köper enbart el till verksamheten märkt med ”Bra Miljöval” och uppvärmning av fastigheterna via fjärrvärme håller en hög miljöprestanda. Energistatistik förs för varje fastighet och visar en minskning av den totala energiförbrukningen med 30,7 % (år 2025 jämfört basår 2007).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnadsutveckling

Kostnadsökningar belastar fortfarande bolagets verksamhet och innebär ett behov att aktivt arbeta med intäktshöjande åtgärder förutom generell kontroll över bolagets driftskostnader. De kostnader som fortsatt öka och påverkar verksamheten är exempelvis kostnader för fjärrvärme, el, vatten samt renoverings- och underhållskostnader.

Avyttring av bostadsrätt

Under året har bolaget avyttrat en bostadsrättslägenhet belägen i en privat förening på Frösön.

Underhålls- och investeringsverksamheten

Årets underhåll och investeringar uppgick till 10 mnkr. Några åtgärder som utförts under året är:

- renovering avloppstam inom ett låghus på Mariedal 15
- ny takbeläggning på två hus inom Mariedal 15
- utbyte till ny hiss på Filosofen 6
- montering postboxar i trapphus inom Sparboken 6
- målning av tre trapphus inom Garvaren 4
- påbörjat akut utbyte av ledningar för dagvatten och avlopp vid en radhuslänga inom Fjällkon 6
- nytt markavlopp vid ett hus inom Fjällkon 6 enligt plan
- ny belysning i allmänna utrymmen inom delar av Garvaren 4, Sparboken 6, Pekpinnen 3
- kontroll ventilation samt rensning kanaler och upprättande av protokoll enligt obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inom Filosofen 6, Mariedal 15 samt Fjällkon 6 (pågående)
- fortsatt arbete med nya detaljplaner för Fjällkon 6, Biet 3-5 samt Mariedal 15

Utöver ovan nämnda åtgärder pågår ett löpande arbete med att renovera och uppgradera uppsagda lägenheter efter behov, ca 25 större renoveringar har slutförts under 2025. Förhandling med Hyresgästföreningen genomförs löpande av uppsagda lägenheter som därmed får en ny, högre bruksvärdeshyra.

Ägardirektiv och bolagsordning

Regionfullmäktige beslutade om nytt ägardirektiv samt bolagsordning 22 oktober 2025.

Ägardirektivet innehåller nya ekonomiska mål som ska rapporteras till ägaren. Bolagets huvuduppdrag är som tidigare att verksamheten ska bedrivas för Region Jämtland Härjedalen i rekryteringsfrämjande syfte med tillägg att verksamheten även ska bedrivas utifrån regionens behov av verksamhetslokaler.

Ekonomi

Finansiering

Bolagets lån uppgår till 38,7 mnkr, låneportföljen är fördelad på tolv lån med varierade slutförfallodagar.

Ett lån, 4,5 mnkr, är hos Kommuninvest med Region Jämtland Härjedalen som borgenär.

Belåningsgrad på fastigheternas bokförda värde är 35 %.

Belåningsgrad på fastigheternas marknadsvärde (202501=475 mnkr) är 8 %.

Vakans

Landstingsbostäder har ett äldre men attraktivt fastighetsbestånd.

De vakanskostnader som uppstår sker i samband med uppgradering och renovering av uppsagda lägenheter. Vakanskostnader kopplade till personalrekrytering ersätts av Region Jämtland Härjedalen.

Ekonomiska mål

Bolaget ska utifrån god ekonomisk hushållning och direktiv från ägaren rapportera ekonomiska nyckeltal. De av bolaget redovisade nyckeltalen ska räknas och redovisas som rullande 60-månaders medeltal.

Bolaget ska:

- ha en soliditet om lägst 35 % - uppfyllt, utfall 59,8 %

Soliditet (synlig) = (eget kapital + obeskattade reserver) / balansomslutning

- ha en avkastning på totalt kapital om lägst 3 % - uppfyllt, utfall 8,0 %

Avkastning på totalt kapital = (rörelseresultat + finansiella intäkter) / ((IB totala tillgångar + UB totala tillgångar)/2)

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	37 701	34 564	32 108	30 580	30 467
Rörelseresultat	8 134	7 744	7 130	6 262	6 985
Resultat efter finansiella poster	8 483	6 735	6 366	10 756	6 457
Balansomslutning	124 848	116 428	110 064	107 299	98 944
Soliditet (%)	59,8	58,3	56,8	53,5	50,4
Avkastning på totalt kap. (%)	8,0	6,8	6,7	10,7	7,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 500 000	910 000	58 968 835	5 365 594	67 744 429
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			5 365 594	-5 365 594	0
Årets resultat				5 142 361	5 142 361
Belopp vid årets utgång	2 500 000	910 000	64 334 429	5 142 361	72 886 790

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	64 334 429
årets vinst	<u>5 142 361</u>
	69 476 790

disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>69 476 790</u>
	69 476 790

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	37 701 184	34 564 299
Övriga rörelseintäkter		379 119	644 013
		38 080 303	35 208 312
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-21 337 468	-19 033 765
Övriga externa kostnader		-2 721 058	-2 725 010
Personalkostnader	4	-3 395 748	-3 476 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 413 667	-2 219 267
Övriga rörelsekostnader		-78 160	-10 040
		-29 946 101	-27 464 479
Rörelseresultat	2	8 134 202	7 743 833
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper		1 429 629	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 545	158 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 193 329	-1 167 255
		348 845	-1 008 600
Resultat efter finansiella poster		8 483 047	6 735 233
Bokslutsdispositioner		-2 000 000	0
Resultat före skatt		6 483 047	6 735 233
Skatt på årets resultat	7	-1 340 686	-1 369 639
Årets resultat		5 142 361	5 365 594

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	109 407 899	103 695 290
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	325 088	346 388
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	3 831 766	2 848 286
		113 564 753	106 889 964
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 292 253	2 304 179
		2 292 253	2 304 179
Summa anläggningstillgångar		115 857 006	109 194 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		168 913	153 360
Skattefordringar		786 639	774 209
Övriga fordringar		302 368	772 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 266 876	1 273 535
		2 524 796	2 973 137
<i>Kassa och bank</i>		6 466 252	4 260 725
Summa omsättningstillgångar		8 991 048	7 233 862
SUMMA TILLGÅNGAR		124 848 054	116 428 006

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 500 000	2 500 000
Reservfond		910 000	910 000
		3 410 000	3 410 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		64 334 429	58 968 835
Årets resultat		5 142 361	5 365 594
		69 476 790	64 334 429
Summa eget kapital		72 886 790	67 744 429
Obeskattade reserver	12	2 152 072	152 072
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 740 958	1 703 959
Summa avsättningar		1 740 958	1 703 959
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		27 772 070	26 555 534
Summa långfristiga skulder		27 772 070	26 555 534
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 914 110	13 394 392
Leverantörsskulder		4 122 710	3 014 169
Skulder till koncernföretag		0	11 673
Övriga skulder		364 238	171 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	4 895 106	3 680 448
Summa kortfristiga skulder		20 296 164	20 272 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 848 054	116 428 006

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		8 134 202	7 743 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	2 491 827	2 229 307
Erhållen ränta		112 545	158 655
Erlagd ränta		-1 196 183	-1 068 623
Betald inkomstskatt		-1 316 117	-2 448 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		8 226 274	6 614 400

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-15 553	-65 971
Förändring av kortfristiga fordringar		476 324	-345 255
Förändring av leverantörsskulder		1 108 541	-164 775
Förändring av kortfristiga skulder		1 398 747	-402 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 194 333	5 636 311

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 180 565	-6 750 610
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 463 509	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 717 056	-6 750 610

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	3 000 000
Amortering av lån		-1 271 750	-1 228 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 271 750	1 771 284

Årets kassaflöde

2 205 527 **656 985**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		4 260 725	3 603 740
Likvida medel vid årets slut		6 466 252	4 260 725

Noter

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.

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	30-120 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	4 år

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.

<u>Byggnader</u>	<u>År</u>
Stomme och grund	120
Värme, sanitet (VS)	50
Fasad	50
Fönster/portar	50
Kök/badrum	30
Yttertak	40
Markanläggningar	20
Garage/miljöhus	50
Övrigt	50
Mark	

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 framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller är inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. 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 resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

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 nettoredovisas 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2025	2024
Andel av inköp som avser koncernföretag	3,1 %	3,2 %
Andel av försäljningar som avser koncernföretag	4,5 %	4,4 %

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparationer/underhåll	7 698 754	6 298 668
Fastighetsförsäkringar	513 885	500 270
Fastighetsskatt	906 304	890 579
Driftskostnader	12 025 167	11 151 773
Övrigt, tomträttsavgälder/skatt	193 358	192 475
	21 337 468	19 033 765

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
	3	3
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 279 612	1 211 526
Övriga arvoden och löner	939 940	914 942
Övriga personalkostnader	29 608	283 156
	2 249 160	2 409 624
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	370 204	333 568
Pensionskostnader för övriga anställda	63 084	56 519
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	713 300	676 686
	1 146 588	1 066 773
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 395 748	3 476 397

Under året har bolaget haft en VD anställd på 100 procent, en förvaltare samt en bovärd/reparatör på 100 procent.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	2 318 819	2 104 839
Avskrivningar på maskiner och inventarier	94 848	114 428
	2 413 667	2 219 267

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 177 581	1 145 115
Övriga ränte- och finansiella kostnader	15 748	22 140
	1 193 329	1 167 255

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Aktuell skatt	1 296 889	1 336 641
Justering avseende tidigare år	6 798	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	36 999	32 998
Totalt redovisad skatt	1 340 686	1 369 639

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 053 842	131 273 129
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-275 706	-251 075
Omklassificeringar	8 109 588	6 031 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 887 724	137 053 842
Ingående avskrivningar	-33 358 552	-31 401 615
Försäljningar/utrangeringar	198 421	147 902
Årets avskrivningar	-2 319 694	-2 104 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 479 825	-33 358 552
Utgående redovisat värde	109 407 899	103 695 290
Taxeringsvärden byggnader	225 463 000	234 992 000
Taxeringsvärden mark	93 536 000	96 146 000
	318 999 000	331 138 000
Bokfört värde byggnader	91 844 578	86 131 969
Bokfört värde mark	17 563 321	17 563 321
	109 407 899	103 695 290

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 329 071	2 349 111
Försäljningar/utrangeringar	0	-20 040
Omklassificeringar	73 548	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 402 619	2 329 071
Ingående avskrivningar	-1 982 683	-1 882 277
Försäljningar/utrangeringar	0	14 023
Årets avskrivningar	-94 848	-114 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 077 531	-1 982 683
Utgående redovisat värde	325 088	346 388

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Avser standardhöjande åtgärder i bostadslägenheter, underhållsinsatser och utveckling i fastigheter.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 848 286	2 030 315
Inköp	9 206 310	6 911 688
Omklassificeringar	-8 222 830	-6 093 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 831 766	2 848 286
Utgående redovisat värde	3 831 766	2 848 286

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsrätter	2 251 753	2 263 679
Insatskapital HBV	40 000	40 000
HSB	500	500
	2 292 253	2 304 179

Not 12 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Ack överavskrivningar maskiner & inventarier	152 072	152 072
Periodiseringsfond 2025	2 000 000	0
	2 152 072	152 072

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 38 686 180 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut amortering efter inom 2 till 5 år	27 772 070	26 555 534
	27 772 070	26 555 534
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 914 110	13 394 392
	10 914 110	13 394 392

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	95 778	98 632
Upplupna driftskostnader	1 115 316	722 271
Förutbetalda hyresintäkter	2 930 716	2 650 522
Upplupna kostnader detaljplan (standardhöjning)	660 944	113 630
Upplupna semesterlöner	67 876	70 183
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	24 476	25 210
	4 895 106	3 680 448

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	2 413 667	2 219 267
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	78 160	10 040
	2 491 827	2 229 307

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	57 846 100	55 304 100
	57 846 100	55 304 100

Not 17 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastigo	36 804	34 571
	36 804	34 571

Årsredovisningen beslutades 2026-03-20.

Östersund den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Jenny Sellsve
Ordförande



Annika Lindström
Styrelseledamot



Elisabet Fjellström
Styrelseledamot



Desiré Ankarstrand
Vice ordförande



Anders Magnusson
Styrelseledamot



Mona Olofsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag
som framgår av vår elektroniska signatur.

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den dag
som framgår av min elektroniska signatur.



Catarina Raswill Antán
Lekmannarevisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573668268

Dokument

Årsredovisning Landstingsbostäder i Jämtland AB 2025

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2026-03-25 11:57:54 CET (+0100) av E o P

Revision (EoPR)

Färdigställt 2026-03-26 19:18:36 CET (+0100)

Initierare

E o P Revision (EoPR)

Edlund & Partners AB

ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Mona Olofsson (MO)

mona.olofsson@regionjh.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mona Olofsson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONA KRISTINA OLOFSSON"

Signerade 2026-03-25 14:55:32 CET (+0100)

Jenny Sellsve (JS)

jenny.sellsve@regionjh.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jenny Sellsve', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Margareta Linnéa Sellsve"

Signerade 2026-03-25 13:41:44 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573668268

Elisabet Fjällström (EF)
elisabet.fjellstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISABET FJELLSTRÖM"
Signerade 2026-03-26 05:35:07 CET (+0100)

Anders Magnusson (AM)
anders.h.magnusson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Anders Magnusson"
Signerade 2026-03-26 18:42:05 CET (+0100)

Annika Lindström (AL)
annika.lindstrom@regionjh.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA LINDSTRÖM"
Signerade 2026-03-25 13:52:00 CET (+0100)

Desiré Ankarstrand (DA)
desire.ankarstrand@berg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anneli Eva Desiré Ankarstrand"
Signerade 2026-03-25 15:03:20 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573668268

Catarina Raswill Antán (CRA)
catarina.antan@regionjh.se

A blue ink signature of Catarina Raswill Antán, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Catarina Antan"
Signerade 2026-03-26 19:11:21 CET (+0100)

Andreas Wassberg (AW)
andreas@edlundpartners.se

A blue ink signature of Andreas Wassberg, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2026-03-26 19:18:36 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

