

Sekretariatet
Sandra Hedman
Tfn:
E-post: sandra.hedman@regionjh.se

2019-05-14

RS/310/2019

Rapport om Landstingsbostäder utifrån regionstyrelsens uppsiktsplikt 2019

Den här rapporten avser att ge en fördjupad redovisning om Landstingsbostäder i Jämtland AB utifrån regionstyrelsens uppsiktsplikt.

Uppsiktsplikt

Regionstyrelsen har enligt kommunallagen (KL), 6 kap. 1 § i uppdrag att leda och samordna förvaltningen av regionens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders och eventuella gemensamma nämnders verksamhet. Styrelsen ska också ha uppsikt över kommunal verksamhet som bedrivs i sådana juridiska personer som avses i 10 kap. 2-6 §§ och sådana kommunalförbund som kommunen eller regionen är medlem i. Lag (2014:573).

I fastställda regler för regionstyrelsens uppsiktsplikt finns en beskrivning om vad uppsiktsplikten innebär och vilket arbetssätt som ska tillämpas. I reglerna framgår att styrelsens uppsiktsplikt handlar om att:

- Övervaka den ekonomiska förvaltningen
- Tillse att medlen används ändamålsenligt
- Övervaka att fullmäktiges beslut blir verkställda
- Lämna råd och anvisningar samt påpekanden vid brister
- Påkalla ingripanden av fullmäktige när så erfordras.

Regionstyrelsen fastställer årligen en plan för vilka bolag, nämnder, föreningar eller stiftelser som styrelsen ska fördjupa sig om. Planen för 2019 fastställdes på styrelsens sammanträde den 30 januari 2019, § 62. Ett av de utvalda bolagen är Landstingsbostäder i Jämtland AB. Den här rapporten utgår från Landstingsbostäder i Jämtland AB: s årsredovisning 2018, revisionsberättelse och styrelseprotokoll. Frågor har också ställts till bolaget VD och Region Jämtland Härjedalens personalavdelning. Framförallt vad gäller bolagets arbete med fastställda mål.

Om Landstingsbostäder i Jämtland AB

Landstingsbostäder i Jämtland AB är ett allmännyttigt bostadsbolag. Bolaget är helägt av Region Jämtland Härjedalen. Bolaget började sin verksamhet under 1995. Bolaget äger hyresfastigheter och förvaltar sina egna fastigheter som är belägna inom Östersunds- och Krokoms kommun.

Bolaget leds av en VD. Förvaltningen sköts av egen personal. Två reparatörer/bovårdare är anställda för att sköta reparationer, ta emot felanmälan och utföra tillsyn inom fastigheterna

och en förvaltning sköter övrig förvaltning. Yttre skötsel, lokalvård samt ekonomisk administration utförs av olika entreprenörer.

Bolaget regleras genom ett ägardirektiv och en bolagsordning som fastställdes av landstingsfullmäktige den 20 april 2011.

Uppdrag och verksamhet

Landstingsbostäders uppdrag, enligt bolagsordningen, är att inom Jämtlands län förvärva, äga, bebygga, förvalta och avyttra fastigheter, tomträtter och bostadsrätter med huvudsakligen bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget ska främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens verksamhetsområde. Bolaget får äga och bedriva internat, elevboende samt korttidsuthyrning av lägenheter till visstidsanställd personal.

Enligt ägardirektivet ska bolagets verksamhet bedrivas för regionen, i första hand, i rekryteringsfrämjande syfte. Landstingsbostäder ska arbeta i enlighet med kraven i miljöledningssystemen ISO 14-001, anpassat till bostäder och EMAS (Europeiska miljöstyrnings- och miljörevisionsordning) dock erfordras ingen certifiering. Vid uthyrning av bostäder ska prioritetsordningen i ägardirektiven följas.

Verksamheten är lokaliserad inom fyra geografiska områden. Centrala staden med 241 lägenheter, Solliden med 101 lägenheter, Mariedal på Frösön med 118 lägenheter och Birkavägen i Ås inom Krokoms kommun med sju lägenheter. Antal lägenheter är 467 stycken med en sammanlagd lägenhetsyta om 30 970 kvm. Dessutom finns 231 garage och 156 bilplatser. Bolaget äger också 11 bostadsrättslägenheter i 8 föreningar varav en är belägen i Åre kommun, en lägenhet i Funäsdalen och övriga i Östersunds kommun.

Åldersstrukturen i beståndet präglas av hög andel fastigheter byggda under åren 1950-1970 och bolaget fortsätter därför med underhåll i stor utsträckning. Bolaget har under året genomfört investeringar, underhållsarbeten och reparationer.

Ekonomi

För 2018 redovisar bolaget ett plusresultat på cirka 4,6 miljoner kronor. Omsättningen var 29 miljoner kronor och balansslutningen 91,3 miljoner kronor. Soliditet 38 procent. Bolaget har ett eget kapital på 33,7 miljoner kronor. Efter att finansiella poster räknats av har bolaget en avvikelse mot budget med 817 tkr. De största posterna som påverkar överskottet är lägre reparations- och underhållskostnader på 313 tkr samt 175 tkr lägre personalkostnader än budget. Resultatet efter finansiella poster för perioden 2014 till 2018 är 20 639 tkr.

Enligt årsredovisningen är bolagets direktavkastning för 2018 3 %. Sammantaget uppgår direktavkastningen i genomsnitt åren 2014 till 2018 3,0 %.

För ägaren är det marknadsmässiga avkastningskravet en viktig fråga att följa. Enligt ägardirektivet ska det marknadsmässiga avkastningskravet (bruttovinst/marknadsvärde) uppgå till minst 3 %. När regionstyrelsen utifrån uppsiktsplikten följde bolaget 2015

uppmärksammandes att bolaget definierar direktavkastningskravet utifrån driftnetto/marknadsvärde men att bolaget menar att driftnetto kan jämföras med bruttovinst. Avkastningskravet ska enligt ägardirektivet uppnås som ett medeltal under en femårsperiod och som marknadsvärde används taxeringsvärde/0,75. Kravet gäller från och med den femårsperiod som börjar 2015.

Styrning och ledning

Enligt bolagets VD har Styrelsen för bolaget en arbetsordning som uppdateras minst en gång per år, denna utgör styrelsens ledning och organisation av arbetet för att uppfylla ägardirektiv, kontroll och styrning samt för att följa aktiebolagslagen. Arbetsordningen innehåller en tidplan över året när olika aktiviteter ska utföras för att uppfylla ägardirektiven och följa aktiebolagslagen. Vidare har styrelseledamöterna en gemensam funktionsbrevlåda i Outlook där relevant information om bolaget samlas, till exempel protokoll, kallelser, ägardirektiv och rapporter samt de policys från regionen som bolaget tillämpar. VD arbetar utifrån den VD instruktion som finns upprättad.

Styrelsen har i uppdrag att organisera boendeinflytande vilket utförs och rapporteras till styrelsen minst 1 ggr/år.

Revisionsrapport

Revisorerna bedömer i sin revisionsrapport för verksamhetsåret 2018 att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Revisorerna anser också att bolaget genomfört verksamheten i enlighet med ägardirektiven. Vidare bedömer revisionen att styrelsen haft en god intern kontroll. Revisorerna föreslår att VD och styrelse ska beviljas ansvarsfrihet.

Måluppfyllelse

- *Bolagets verksamhet ska bedrivas, i första hand, i rekryteringsfrämjande syfte.*
Enligt den av fullmäktige fastställda regionplanen för 2019 ska Region Jämtland Härjedalen erbjuda attraktiva och marknadsmässiga anställningsvillkor som bidrar till regionen som attraktiv arbetsgivare och kompetensförsörjning mot verksamhetens behov. Att kunna erbjuda svårrekryterade medarbetare möjlighet till bostad är en viktig del av det arbetet.
- *Vid uthyrning av bostäder ska prioritetsordning gälla*
Bolaget köper bostadsförmedling av via Region Jämtland Härjedalen och utförs av personalavdelningen. Fördelning sker efter fastställd prioriteringsordningen, svår rekryterade först, andra rekryteringar sedan, egen personal och slutligen allmänhet för att inte ha tomma lägenheter. Det har under lång tid inte kommit längre ner i prioriteringen än till egen personal och när det gäller attraktiva lägenheter (större än 2:or) kommer det ytterst sällan förbi priogrupp 1. Det sker kontinuerliga avstämningar, dels vid kniviga fall då många är högt prioriterade och även om det tillkommit eller försvunnit grupper som är i respektive grupp.

Landstingsbostäder redovisar i sitt årsbokslut för 2018 att bolaget under 2018 förmedlade 94 lägenheter vilket är en liten ökning mot tidigare år. Alla i prioriteringsgrupp 1 som sökt lägenhet har fått erbjudande om lägenhet.

Flyttningsfrekvensen är fortsatt hög inom bolaget och ligger på 22 procent under 2018 vilket är 4 procent mer än föregående år. Enligt sammanträdesprotokollet från Landstingsbostäders styrelse den 1 mars är sex lägenheter outhyrda per 2019-03-31.

- *Landstingsbostäder ska arbeta i enlighet med kraven i miljöledningssystemen ISO 14-001, anpassat till bostäder och EMAS (Europeiska miljöstyrnings- och miljörevisionsordning) dock erfordras ingen certifiering.*

Bolaget anger i sin årsredovisning att de följer viljeinriktningen i Region Jämtland Härjedalens miljöpolicy. Bolaget redovisar också att de bedriver ett aktivt miljöarbete. Bolaget har en miljöpolicy och miljöplan som i tillämpliga delar motsvarar ISO14001 och EMAS. Lagbevakning inom området görs fyra gånger per år och miljöplanen uppdateras årligen. I all upphandling läggs stor vikt vid att företag som ska utföra arbete för bolagets räkning har dokumenterat miljöprogram och också metoder och rutiner för uppföljning av dessa. Styrelsen beslutar om nya miljömål vartannat år. Bolaget för statistik på varje fastighet avseende energiförbrukning för värme/varmvatten samt el. Under 2018 har fokus fortsatt varit optimering för och minska fjärrvärmeförbrukning inom fastigheterna samt utbyte av äldre utvändiga stolpbelysning samt utbyte till LED belysning i allmänna utrymmen.

- *Bolaget ska vara en aktiv part på bostadsmarknaden och redovisa detta varje år i årsredovisningen.*

Enligt årsredovisningen är efterfrågan på hyresrätter i Östersund fortsatt hög och efterfrågan på bolagets lägenheter har fortsatt att öka under året. Bolaget håller sig uppdaterade om vilka markområden som kan vara lämpliga för bostadsbyggande i framtiden genom Östersunds mark och exploateringskontor.

Enligt bolagets VD rapporteras om tomter och fastigheter som är till salu vid varje styrelsemöte. I nuläget har det främst varit intresse att köpa mer lgh/fastigheter då efterfrågan och behovet är så stort. Inte aktuellt med försäljning då efterfrågan är stor samt bostadskön.

Uppföljning

Bolaget ska enligt ägardirektiven hålla regionstyrelsen informerad om verksamheten genom att översända protokoll från styrelsesammanträden.

Enligt bolagets VD översänds alla protokoll till ägarna och i verksamhetsberättelsen i årsredovisningen stäms de olika kraven från ägardirektiven av och avrapporteras. Vid varje styrelsemöte avlämnar VD en rapport om verksamheten, uthyrning och vakans samt stämmer av beslutade åtgärder etc.

Sammanfattning

Sammantaget visar de uppföljningsrapporter och dokument som ligger till grund för den här rapporten att bolaget har en god måluppfyllelse och en tillfredsställande ekonomi där också fastställt avkastningskrav har uppfyllts.. Bolaget har en tydlig struktur för ledning och styrning. Det finns rutiner för hur bolaget ska arbeta utifrån fullmäktiges mål och styrdokument samt hur det arbetet följs upp och återkopplas till ägaren.

Utifrån Region Jämtland Härjedalens övergripande mål om att vara en attraktiv arbetsgivare har landstingsbostäders uppdrag betydelse ur rekryteringsynpunkt. Då möjligheten att kunna erbjuda en bostad ibland är avgörande när personer rekryteras externt. Att det finns egna bostäder i organisationen ses som mycket positivt.

Det kan konstateras att nuvarande ägardirektiv för bolaget fastställdes för ganska många år sedan. Det finns därför anledning att revidera dem. Dels har det hänt mycket i organisationen, till exempel regionbildningen och andra organisatoriska förändringar. Dessutom behöver kravet om avkastning ses över eftersom det gäller perioden 2015-2019 och behöver anpassas efter rådande ekonomiska förutsättningar.