

## FRÅGOR INFÖR STRATEGISK DISKUSSION VID STYRELSEMÖTE 2021-02-04

Med anledning av Landstingsbostäders styrelsebeslut 2020-12-10,

att överlämna utredningen om fastighetsbeståndet till ägarna, inklusive intervjuer med rekryterare och fackliga organisation, har regionstyrelsen 2021-01-26, givit regiondirektören uppdrag att vid regionstyrelsens sammanträde i mars redovisa konsekvenser av utredningen för ägarna.

Den strategidiskussion som föreslås i Landstingsbostäders, LABO styrelse, gäller förutsättningslöst beträffande fastighetsbeståndet, beroende på att inga beslut ännu är tagna i regionen för de olika alternativen i utredningen.

### Styrelserollen

Vilket är den enskilde styrelsemedlemmens uppdrag/ansvar när denne sitter i LABO styrelse?

Kan styrelsens enskilda medlemmar ha en annan åsikt än vad regionfullmäktige/ partigruppen kanske egentligen vill?

Vad är prioritet ett i styrelsens beslut, det bästa för bolaget eller det bästa för regionen? Eller är det bästa detsamma för båda parter? Kan det skilja sig åt?

På vilka grunder ska styrelsen föreslå till beslut angående bolaget till Regionfullmäktige?

### Bolagsordning och ägardirektiven

Uppdragen i Bolagsordning och ägardirektiven - krockar de på något vis?

Kan man vara affärsmässig samtidigt som man ska arbeta för att främja personalrekryteringen?

Är låga hyror ett sätt att verka för personalrekryteringen, eller är lägenheter med högre standard och därmed högre hyra ett sätt att främja personalrekrytering?

### Kommunikation under processen framöver

Hur kommunicerar vi med ägarna, hyresgäster och media under processen?

Hur ställer vi oss till de förslag som lagts i Norrbryggan AB´s utredning?

1) Hur ser vi på förslaget att öka driftnettot?

Bolaget genomför redan nu försök att få upp hyrorna genom dels årliga förhandlingen, dels igenom riktade standardhöjande insatser i lägenheterna för att kunna höja hyrorna och att även sänka drift- och underhållskostnaderna.

- Varför ska Landstingsbostäder överhuvudtaget arbeta med att öka sitt driftnettot?
- Om vi förändrar underhållsplaner för att öka driftnettot, hur säkerställer vi att underhållet inte blir eftersatt - dvs dräneringar, tak, trapphus?
- Ska bolaget istället inrikta sig på bruksvärdeshöjning och jämföra med andra aktörer för att utjämna skillnaderna i hyresnivåer?

2) Bostadsrätterna i Östersund.

- Ska vi sälja bostadsrätterna? Varför i så fall?
- Om ja, hur ska vi sälja dem? Erbjudas aktuell hyresgäst eller avvakta utflyttning?

3) Villorna på Birka

- Ska vi sälja villorna? Varför i så fall?
- Om ja, hur ska vi sälja dem? Erbjudas aktuell hyresgäst eller avvakta utflyttning?
- När i så fall?

## 4) Sälja några hyresfastigheter

- Ska vi sälja några hyresfastigheter? Varför i så fall? Vilka? Vad ska vara kriterierna?
- Om ja, hur ska vi sälja den/dem? Till vem ska fastigheten/heterna erbjudas?
- Om bostadsrättsförening är ett förstahandsalternativ, är det då ett problem att de försvinner från hyresrättsmarknaden?
- Om ja, när i så fall?

## 5) Hur ser vi på förslagen till att söka detaljplan för att förtäta vissa fastigheter?

- Ska vi ansöka om detaljplaneändring? För båda eller för en? När?
- Varför ska Landstingsbostäder söka om planändring? Vad är syftet?
- Hur gör vi det i så fall? Vem tar kontakt med kommunen ifall vi vill ansöka om planändring?
- Om vi vill förtäta Fjällkon 6 - vad ger vi för meddelande till bostadsrättsföreningen som är bildad bland hyresgästerna inom fastigheten?

ES  
S. B.

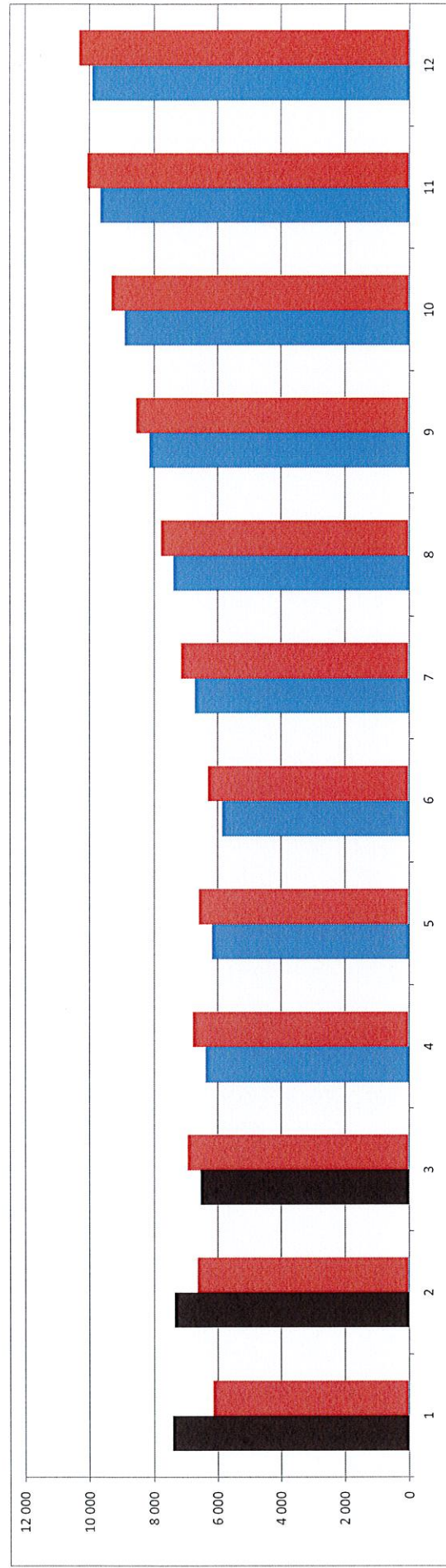


Bilaga 12/2021  
1(2)

# Likviditetsrapport för Landstingsbostäder i Jämtland AB

Räkenskapsår: 2021-01-01 -- 2021-12-31

Utfall/Prognos 2021	Belopp i kkr												Summa	Jämfört budget	
	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec			
<b>Ingående likviditet</b>	5 944	7 407	7 329	6 532	6 372	6 168	5 874	6 719	7 370	8 151	8 917	9 664	9 664	30 186	62
Arsavgifter & Hyror	2 519	2 539	2 535	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	30 186	62
Hyses- och avgiftsbortfall	-20	-35	-34	-125	0	0	-125	0	0	-125	0	0	0	-464	36
Övriga förvaltningsintäkter	20	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	413	-16
Driftskostnader	-914	-1 428	-2 585	-1 500	-1 350	-1 150	-995	-995	-1 050	-1 074	-1 400	-1 600	-1 600	-16 041	-102
Reparationer	-75	-851	-270	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-3 633	-384
Underhållskostnader	-28	-218	-209	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-1 618	-67
Lev. skuld just från mån innan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntetäckter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
Räntekostnader	-25	-40	-82	-63	0	-102	-63	0	-102	-63	0	-101	-101	-641	18
Övr. finans. Slutlig skatt, HBV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0
Amorteringar	-14	-80	-188	-118	0	-213	-118	0	-213	-118	0	-213	-213	-1 275	49
Investier./större entrepr.	0	0	0	-500	-1 000	-975	0	-500	0	0	0	0	0	-2 975	0
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Likviditet utfall/prognos</b>	<b>7 407</b>	<b>7 329</b>	<b>6 532</b>	<b>6 372</b>	<b>6 168</b>	<b>5 874</b>	<b>6 719</b>	<b>7 370</b>	<b>8 151</b>	<b>8 917</b>	<b>9 664</b>	<b>9 664</b>	<b>9 664</b>	<b>30 186</b>	<b>62</b>



■ Utg. Likviditet prognos blå stapel  
■ Utg. Likviditet budget röd stapel  
■ Utg. Likviditet utfall svart stapel


## Budget 2021

Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Summa
<b>Ingående likviditet</b>	<b>5 944</b>	<b>6 133</b>	<b>6 629</b>	<b>6 935</b>	<b>6 775</b>	<b>6 571</b>	<b>6 278</b>	<b>7 123</b>	<b>7 774</b>	<b>8 555</b>	<b>9 321</b>	<b>10 067</b>	<b>10 067</b>
Arsavgifter & Hyror	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510
Hyses- och avgiftsborrfall	-125	0	0	-125	0	0	-125	0	0	-125	0	0	0
Övriga förvaltningsintäkter	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Driftskostnader	-1 650	-1 650	-1 525	-1 500	-1 350	-1 150	-995	-995	-1 050	-1 074	-1 400	-1 600	-1 600
Reparationer	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271
Underhållskostnader	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129
Lev. skuld just från mån innan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntetäckter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-63	0	-102	-63	-102	-102	-63	-102	-102	-63	0	-101	-660
Övr. finans., Slutlig skatt, HBV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20
Amorteringar	-118	0	-213	-118	0	-213	-118	0	-213	-118	0	-213	-1 325
Invester./större entrepr.	0	0	0	-500	-1 000	-975	0	-500	0	0	0	0	-2 975
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utg. likviditet budget</b>	<b>6 133</b>	<b>6 629</b>	<b>6 935</b>	<b>6 775</b>	<b>6 571</b>	<b>6 278</b>	<b>7 123</b>	<b>7 774</b>	<b>8 555</b>	<b>9 321</b>	<b>10 067</b>	<b>10 321</b>	<b>10 321</b>

ES  
S-E

222





## VD RAPPORT 2021-04-08

### Ny revisor för bolaget från PwC

Då Ulrika Öst avslutar sin anställning hos PwC blir Magnus Olsson ny revisor och vi har registrerat skiftet hos Bolagsverket.

### Läckande vattenledning kv. Fjällkon

Kallvattenledning har läckt under några veckors tid inom kv. Fjällkon, Sollidenvägen. Läckaget var i kulverten och är lagat. Nu pågår utredning om vilka åtgärder som behöver vidtas för att förhindra framtida läckage samt kostnader för detta.

### Kostnader för snöröjning och sandning

Under januari och februari är kostnaden för snöröjning och sandning 266 000 kronor, inkl. taksköttning samt bortforsling snö och isrivning. Under 2020 var motsvarande kostnad 257 000 kr. Kostnad totalt under föregående år 595 000 kr (kv. 1-2 431 000 kr).

### Avstämning fjärrvärmekostnad jämfört 2020

Januari och februari månad har varit kallare än normalt. I januari var medeltemperatur -12,4 grader jämfört normalår -6,5 grader. Februari månad medeltemperatur -7 grader, normalår -5,9 grader. Förbrukning fjärrvärme graddaggsjusterat har inte inneburit någon ökning. Den faktiska förbrukningen jämfört med januari och februari 2020 är dock 45% högre för januari och 14% högre för februari, kostnad 206 000 kr högre än 2020.

### Avstämning elkostnad jämfört 2020

Det har varit en ökning för januari jämfört med 2020 med 1,3% men en sänkning under februari med 2,3%. Kostnad för jan-feb 2021 ca 14 000 kronor lägre än 2020.

### Fråga om dataskyddsbud

Efter rådgivning med regionens jurist, Sanna Othman, så har det bekräftats att bolaget inte behöver utse något dataskyddsbud. Detta är även kommunicerat till Regionens revisionskontor eftersom de var de som ställde frågan vid sin revision av bolaget.

## AKTIVITETSLISTA 2021-04-08

### Strategiplan fastighetsbeståndet

I samband med att politiska beslut eller inriktningar sker inom Region Jämtland Härjedalen angående den utredning Landstingsbostäder initierat, genomfört och överlämnat till ägarna i regionen, krävs att en strategiplan utarbetas. Syftet med strategiplanen är att styrelsen beslutar i vilken ordning de olika objekten ska handläggas.

Styrgruppen för fastighetsbeståndet deltar aktivt i strategiplanen.

*Avvakta regionfullmäktiges beslut.*

### Kommunikationspolicy och kommunikationsplan

Region Jämtland Härjedalens kommunikationspolicy beskriver övergripande hur och varför organisationen ska informera och kommunicera. Den är en viktig del i att säkerställa en tydlig avsändare i kommunikationen.

Kommunikationspolicyn utgår från Region Jämtland Härjedalens uppdrag och värdegrund. Det är ett gemensamt ansvar där var och en, både förtroendevalda och medarbetare involveras.

En kommunikationsplan har utarbetats av presidiet tillsammans med VD.

Den gäller ett antal frågeställningar om kommunikation, kontakter och ansvar kopplade till förändringar i fastighetsbeståndet eller andra behov av kommunikation.

*Kommunikationspolicyn och kommunikationsplan antas av Landstingsbostäders styrelse.*

### Kostnadstäckning renovering lägenheter

Arbete påbörjat av standardhöjning vid renovering lägenhet vilket resulterat i hyreshöjning. Tillämpar belopp och åtgärder som överenskommits med Hyresgästföreningen. Avstämning till styrelsen lämnades senast den 10 september 2020.

*Nästa avstämning hösten 2021.*

### Utbildningsdag i styrelsearbete

Digital styrelseutbildning planeras tillsammans med Strömsunds Hyresbostäder AB och Östersundshem AB. Utbildningen genomförs digitalt vid fyra halvdagar och i StyrelseAkademiens regi i april/maj.

Den erbjuds till ledamöter, ersättare som tidigare inte deltagit samt VD.

Aktivitets- eller utbildningsdag planeras enligt verksamhetsplan i augusti.

*Avvakta corona läget i augusti.*

### Namnbyte på bolaget

*Kan diskuteras.*

### Styrgrupp fastighetsbeståndet

Utredning fastighetsbeståndet överlämnad till ägarna under december 2020.

Ärendet behandlades vid Regionstyrelsen den 23-24 mars 2021.

*Avvakta beslut Regionfullmäktige.*

### Bruksvärdesprövning

Underlag för att genomföra bruksvärdesprövning av bolagets lägenheter ska tas fram samt metod och handlingsplan för detta.

Ordförande och VD har anmält sig till digital utbildning 18-19 maj som kommer att gå igenom hur en bruksvärdesprövning går till och vad man behöver ta ställning till inför en sådan process.

*Klart kv. 3.*





Kommunikationsavdelningen  
 Sara Nilsson  
 Tfn: 070-36 46 782  
 E-post: sara.nilsson@regionjh.se

2020-11-25

DNR:RS/369/2016

## Kommunikationspolicy

Region Jämtland Härjedalens kommunikationspolicy beskriver hur och varför vi som organisation ska informera och kommunicera och den är en viktig del i att säkerställa oss som tydlig avsändare i vår kommunikation. Policyn ska bidra till en organisationsgemensam syn på kommunikation som ett verktyg och hur detta kan användas för att bidra till att uppnå våra mål, tillgängliggöra information och på sikt nå vår vision.

Kommunikationspolicyn utgår från Region Jämtland Härjedalens uppdrag och värdegrund. och gäller för samtliga medarbetare i våra verksamheter och projekt som drivs i regionens regi.

## Övergripande mål för kommunikationen:

- Stödja organisationens vision: *En region att växa i och längta till*
- Spegla och förmedla kärnvärdena *välkomnande, handlingskraftig och pålitlig*.
- Stärka organisationens förtroendekapital samt motverka att förtroendet minskar.
- Vara normvidgande och ha en tydlig och enhetlig avsändare i enlighet med den beslutade grafiska profilen.
- Vara tillgänglig genom att den ska vara lätt att hitta, enkel att förstå och anpassad för olika målgrupper. Information ska finnas för den som behöver den, när hen behöver den.

## Kommunikation från flera olika perspektiv

- Som en **offentlig och demokratisk organisation** ska vi informera om det som berör invånarna i Jämtland Härjedalen.
- Som **vård- och servicegivare** ska vi ge information om det utbud av service, vård och tjänster som organisationen erbjuder. Kommunikationen ska uppmuntra till delaktighet, medbestämmande och bidra till ökad tillgänglighet.
- Som **arbetsgivare** ska vi ge våra medarbetare tillgång till den information de behöver för att de ska kunna utföra sitt arbete på ett bra sätt. Kommunikationen ska bidra till att medarbetare uppfattar Region Jämtland Härjedalen som en attraktiv arbetsgivare samt stärka den interna stoltheten och kulturen.
- Som **regional utvecklingsaktör** på regional, nationell och internationell nivå ska vi stärka Region Jämtland Härjedalens möjligheter att påverka länets utveckling.



Kommunikationsavdelningen  
Sara Nilsson  
Tfn: 070-36 46 782  
E-post: sara.nilsson@regionjh.se

2020-11-25

DNR:RS/369/2016

- Som **marknadsförare av organisationen** Region Jämtland Härjedalen ska informationen presenteras på ett professionellt och tillgängligt sätt. Den övergripande avsändaren ska vara Region Jämtland Härjedalen.
- Som **marknadsförare av platsen** Jämtland Härjedalen, även mot målgrupper utanför regionen, ska informationen vara inbjudande och bidra till att förstärka bilden av Jämtland Härjedalen som en attraktiv plats att leva, bo och arbeta i.

## Medierelationer:

Medier spelar en viktig roll för demokratin. De har ett samhällsuppdrag att granska offentliga myndigheters verksamhet och har också en viktig roll som opinionsbildare. För invånarna är medierna också en viktig källa till information. Region Jämtland Härjedalen strävar efter att ha en god, långsiktig och professionell relation till medierna och vara så öppna som möjligt, så länge det inte rör sig om sekretessbelagd information.

## Ansvarsfördelning:

Bilden av Region Jämtland Härjedalen är ett gemensamt ansvar där var och en, både förtroendevalda och medarbetare, ska vara en god ambassadör för såväl organisationen som den geografiska platsen.

- Förtroendevalda politiker har ett ansvar gentemot sina väljare att fånga upp signaler och åsikter och återkoppla till dem. Politiska partier ansvarar för sin egen information och informationsspridning.
- Chefer i Region Jämtland Härjedalen har ett utpekat kommunikationsansvar mot sina medarbetare så att de kan få den information som behövs för att kunna utföra sitt arbete på bästa sätt. Kommunikationsperspektivet ska finnas med i verksamhetsplaneringen och i det dagliga arbetet. Chefen ansvarar också för att medarbetarna får kunskap och information om sin betydelse för bilden av regionen som organisation och plats.
- Medarbetare i Region Jämtland Härjedalen ansvarar för att ta del av den information som krävs för att kunna göra ett bra arbete. Medarbetare har ett kommunikationsansvar gentemot sin närmsta chef och övriga medarbetare.
- Kommunikationsavdelningen arbetar på en övergripande nivå med kommunikationsfrågor och arbetar aktivt för att utveckla kommunikationsarbetet i Region Jämtland Härjedalen. Kommunikationsavdelningen ansvarar för att planera och samordna den övergripande interna och externa kommunikationen samt ge råd och stöd i kommunikations- och mediefrågor.
- Kommunikationschefen har ett övergripande ansvar för organisationens interna och externa kommunikation samt kommunikationskanaler. Kommunikationschefen ansvarar även för den grafiska profilen samt policy-, webb- och varumärkesfrågor.

