

**Plats och tid:**

Den 7 maj 2021, kl. 9.00-12.00

Sammanträde via videokonferens samt lokal Ljusnan  
i Regionens hus 3.

**Beslutande:**

Elisabet Sjöström, ordförande  
Bengt Bergqvist  
Karl Göran Eriksson  
Jenny Sellsve  
Anton Nordqvist, tjänstgörande ersättare

**Övriga deltagande:**

Ulf Petersson  
David Adervall  
Mona Olofsson, VD  
Marika Nord, HSB § 46-54

**Förhindrade:**

Cristine Persson

**Utses att justera:**

Bengt Bergqvist

**Justerings plats:**

Landstingsbostäders kontor

**Paragrafer:**

46-59



Mona Olofsson  
Sekreterare



Elisabet Sjöström  
Ordförande



Bengt Bergqvist  
Justerare

§ 46 Mötets öppnande och val av justerare

Ordföranden förklarar dagens möte öppnat och hälsar ledamöter, ersättare, Marika Nord och VD välkomna.

Styrelsen föreslår Bengt Bergqvist att justera protokollet.

Styrelsen beslutar

**att** utse Bengt Bergqvist att jämte ordförande justera dagens protokoll.

§ 47 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

**att** fastställa dagordningen.

§ 48 Föregående styrelseprotokoll

Ordföranden föredrar kring styrelseprotokoll från 2021-04-08.

Styrelsen beslutar

**att** godkänna föregående protokoll.

**RAPPORTER:**

§ 49 Ekonomisk rapport (bilaga 15/2021)

Marika Nord redovisar aktuell likviditet t o m 30 april 2021 samt likviditetsprognos t o m 31 december 2021.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 50 Skattekonto

Marika Nord rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 51 Delårsrapport per april 2021

VD och ekonom Marika Nord föredrar kring delårsrapport per sista april 2021. Delårsrapporten återkommer som beslutsärende.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 52 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 16/2021)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 53 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 6 lägenheter är outhyrda per 2021-05-07. VD redovisar omsättning av lägenheter januari-juni 2021 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 54 Information om ärenden hos Region JH som berör  
Landstingsbostäder

Ordförande rapporterar att ansvarsprövning för bolaget beslutades av regionfullmäktige den 14 april.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

**BESLUTSÄRENDEN:**

§ 55 Delårsrapport per april 2021 (bilaga 17/2021)

VD och ekonom Marika Nord har tidigare vid sammanträdet föredragit kring delårsrapport per sista april 2021.

Styrelsen beslutar

**att** delårsrapporten godkänns och överlämnas till ägaren.

§ 56 Kommunikationsplan för Landstingsbostäder i Jämtland AB (bilaga 18/2021)

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. Kommunikationsplanen har presenterats för regionens kommunikationsavdelning.

Styrelsen beslutar

**att** fastställa bifogad kommunikationsplan.

§ 57 Övriga ärenden

Ordförande redovisar anställningsavtal för VD Mona Olofsson fr o m 2021-01-01 med 100% tjänst samt pensionsavsättning i särskilt avtal som följer regionens avtal för extra pensionsavsättning.

§ 58 Nästa sammanträde

Bolagsstämma torsdag 27 maj, kl. 9.00-9.30 samt konstituerande styrelse kl. 10.00-12.00.

Nästa sammanträde tisdag 8 juni, kl 09.00-16.00.

§ 59 Avslutning

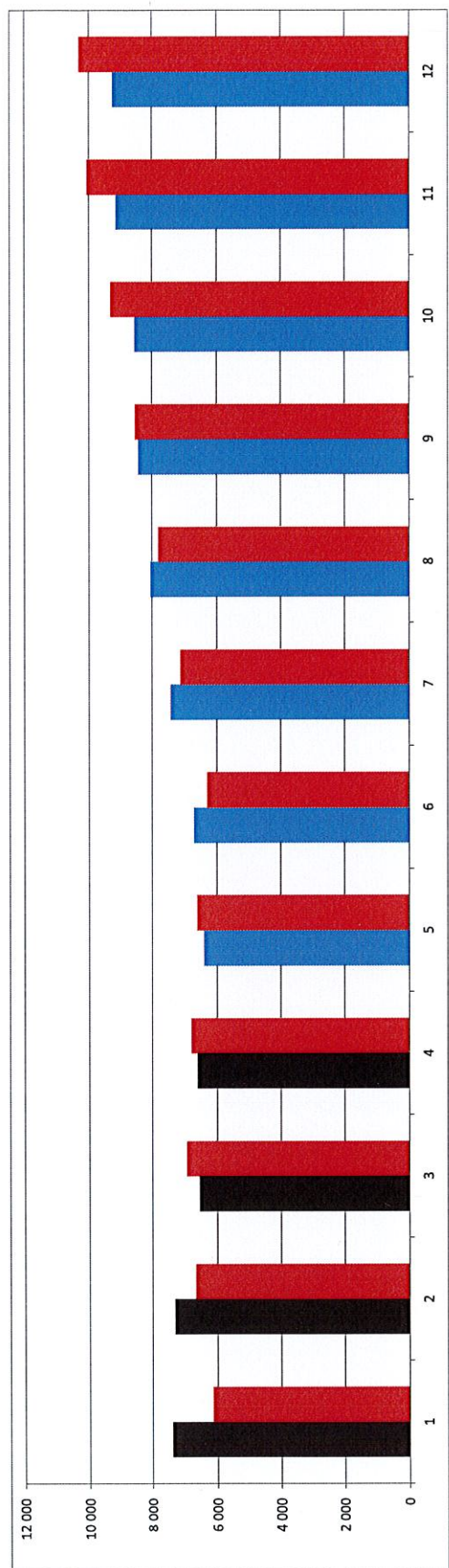
Ordföranden tackar ledamöter, ersättare samt VD för dagens styrelsemöte. Ordföranden förklarar mötet avslutat.

Likviditetsrapport för Landstingsbostäder i Jämtland AB

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

Utfall/Prognos 2021

Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Summa	Jämfört budget
<b>Ingående likviditet</b>	5 944	7 407	7 329	6 532	6 584	6 380	6 682	7 423	8 049	8 465	8 581	9 167	29 980	-144
Arsavgifter & Hyror	2 519	2 539	2 535	2 304	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	2 510	29 980	-144
Hyses- och avgiftsbortfall	-20	-35	-34	-113	0	0	-125	0	0	-125	0	0	-452	48
Övriga förvaltningsintäkter	20	35	36	37	36	36	36	36	36	36	36	36	415	-15
Driftkostnader	-914	-1 428	-2 585	-1 357	-1 350	-1 150	-995	-995	-1 050	-1 074	-1 400	-1 600	-15 898	41
Reparationer	-75	-851	-270	-418	-271	-150	-150	-150	-165	-250	-250	-250	-3 250	0
Underhållskostnader	-28	-218	-209	-222	-129	-129	-100	-100	-100	-100	-110	-105	-1 550	0
Lev. skuld just från mån innan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-25	-40	-82	-62	0	-102	-63	0	-102	-63	0	-101	-640	20
Övr. finans. Slutlig skatt, HBV	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	-1 275	49
Investier./större entrepr.	0	0	0	0	-1 000	-500	-255	-675	-500	-700	-200	-200	-4 030	-1 055
Nya lån	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>6 584</b>	<b>6 380</b>	<b>6 682</b>	<b>7 423</b>	<b>8 049</b>	<b>8 465</b>	<b>8 581</b>	<b>9 167</b>	<b>9 266</b>		





## VD RAPPORT 2021-05-07

### Läckande vattenledning kv. Fjällkon

Ett stort läckage på kallvattenledningen av gjutjärn tätades men det konstaterades att det fortfarande läckte på flera ställen. Vi fattade därför beslut att gräva ner en helt ny kallvattenledning bredvid den gamla, bedömningen grundar sig på att det är allt för riskabelt att endast laga då det kan uppkomma nya läckage.

Det är svårt att bedöma kostnaden för arbetet men vi har uppskattat kostnad till 580 tkr inkl. moms (kostnaden är inräknad i likviditetsrapporten).

### Kostnader för snöröjning och sandning

Under kvartal 1 är kostnaden för snöröjning och sandning drygt 70 tkr lägre jämfört motsvarande period 2020.

### Avstämning fjärrvärmekostnad jämfört 2020

Fjärrvärmekostnaden för kvartal 1 2021 är 230 tkr högre än 2020.

### Avstämning elkostnad jämfört 2020

Elkostnad för kvartal 1 2021 är 25 tkr lägre än 2020.

### Upphandling städ/lokalvård

Förslag förfrågningsunderlag är överlämnat till upphandlingsenheten på regionen. Vi inväntar återkoppling om ev. redigeringar och datum för annonsering. Städavtalet löper ut den sista september 2021.

### Semesterplanering

Personalen har lagt in semester och trots att det är endast tre personal under sommaren så ser planeringen bra ut. Vi stänger preliminärt kontoret och felanmälan 1 vecka, hyresgäster kommer ha möjlighet att anmäla akuta fel även den stängda veckan.

## AKTIVITETSLISTA 2021-05-07

### **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.*

### **Kommunikationsplan**

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.

*Kommunikationsplan antas av Landstingsbostäders styrelse.*

### **Kostnadstäckning renovering lägenheter**

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

*Nästa avstämning hösten 2021.*

### **Utbildningsdag i styrelsearbete**

Digital styrelseutbildning "Rätt fokus" slutförs den 6 maj 2021 och har bedrivits tillsammans med Strömsunds Hyresbostäder AB och Östersundshem AB.

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 behandlas vid framtida Regionfullmäktige innan sommaren.

*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 innehåller hur en bruksvärdesprövning går till och vad man behöver ta ställning till inför en sådan process.

*Klart kv. 3.*



Landstingsbostäder i Jämtland AB  
Delårsrapport 2021-04-30

Sida 1(2)

<b>SAMMANSTÄLLNING</b>		<b>Bokslut</b>	<b>Budget</b>	<b>Utfall</b>	<b>Prognos</b>
Belopp i kkr	Not	2020	2021	2021-04-30	2021-12-31
Nettoomsättning	1	29 660	30 054	10 129	30 054
Driftkostnader	3	-15 411	-15 939	-6 578	-17 204
Reparationer		-4 037	-3 250	-1 135	-3 250
Underhållskostnader		-1 115	-1 550	-606	-1 550
Avskrivningar		-1 719	-1 700	-581	-1 700
Utrangering		-21			
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 359</b>	<b>7 615</b>	<b>1 228</b>	<b>6 351</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Ränteintäkter & liknande resultatposter		9	2	1	2
Utdelning HBV		20	20	0	20
Räntekostnader & liknande resultatposter		-682	-660	-162	-660
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 706</b>	<b>6 977</b>	<b>1 068</b>	<b>5 713</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner &amp; skatt</b>		<b>6 706</b>	<b>6 977</b>	<b>1 068</b>	<b>5 713</b>



Landstingsbostäder i Jämtland AB  
Delårsrapport 2021-04-30

Sida 2(2)

SPECIFIKATION Belopp i kkr	Not	Bokslut 2020	Budget 2021	Utfall 2021-04-30	Prognos 2021-12-31
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>					
Hyresintäkter bostäder		27 707	27 819	9 381	27 819
Hyresintäkter bostadsrätter		770	770	267	770
Hyresintäkter lokaler, bilplatser och garage		1 491	1 535	507	1 535
Hyresbortfall		-780	-500	-203	-500
Övriga intäkter		472	430	177	430
<b>S:a Nettoomsättning</b>	<b>1</b>	<b>29 660</b>	<b>30 054</b>	<b>10 129</b>	<b>30 054</b>
<b>DRIFTKOSTNADER</b>					
<b>Taxebundna kostnader</b>					
Elavgifter		-1 022	-1 150	-370	-1 240
Elvärme		-90	-90	-1	0
Fjärrvärme		-3 501	-4 100	-1 790	-4 300
Vatten		-1 057	-1 145	-384	-1 245
Renhållning		-801	-775	-267	-775
<b>S:a</b>		<b>-6 471</b>	<b>-7 260</b>	<b>-2 811</b>	<b>-7 560</b>
<b>Övriga fastighetskostnader</b>					
Försäkringskostnader		-347	-400	-156	-400
Kabel-TV och bredband UC		-491	-505	-180	-505
Kommunal fastighetsavgift		-793	-820	-273	-820
<b>S:a</b>		<b>-1 631</b>	<b>-1 725</b>	<b>-609</b>	<b>-1 725</b>
<b>Förvaltnings-/administrationskostnader</b>					
Administration HSB		-565	-560	-210	-570
Kostnad för bostadsförmedling		-280	-270	-87	-270
Yttre skötsel och städ		-1 694	-1 575	-618	-1 575
Personalkostnader	<b>2</b>	-2 759	-2 800	-1 662	-3 770
<b>S:a</b>		<b>-5 297</b>	<b>-5 205</b>	<b>-2 578</b>	<b>-6 185</b>
<b>Övrigt</b>					
Årsavgift bostadsrätt		-516	-530	-183	-530
HGF, hyressättningsmedel/förhandlingsersättning		-71	-70	-23	-70
HGF, boinflytande- och fritidsmedel		0	-15	0	0
Material- och fordonskostnader		-120	-120	-51	-120
Besiktningar och serviceavtal		-119	-115	-7	-115
Bevakningskostnad		-83	-90	-40	-90
Medlemsavgift Fastigo och Sveriges Allmännyttan		-75	-75	-74	-75
Övriga förvaltnings- och adm.kostnader		-300	-305	-123	-305
IT-, tele- och postkostnader		-12	-30	-7	-30
Konsultkostnader		-238	-100	0	-100
Lokalhyra och garage		-112	-100	-40	-100
Övrig drift		-320	-150	-23	-150
Föreningsavgäld		-18	-20	0	-20
Tomträttsavgäld		-29	-29	-10	-29
<b>S:a</b>		<b>-2 011</b>	<b>-1 749</b>	<b>-580</b>	<b>-1 734</b>
<b>S:a Driftkostnader</b>	<b>3</b>	<b>-15 411</b>	<b>-15 939</b>	<b>-6 578</b>	<b>-17 204</b>

**Not 2** I VD:s anställningsavtalet finns lagstadgade villkor angående pensionsavsättningar. Lönejusteringarna har inte vidarebefordrats, sen år 2012, till berörda pensionsenheter och felaktigheter med pensionsavsättning har uppstått. Detta är korrigerat retroaktivt och belastar 2021 års resultat. Prognosen innehåller kostnad för rättning samt kostnaden för den uppdaterade högre pensionspremien.

# Kommunikationsplan i samband med förändringar inom fastighetsbeståndet

2021-05-07

Bilaga 18/2021

Vilka vill vi kommunicera med?	Varför vill vi kommunicera med dem?	Vad behöver de veta?	Genom vilka kanaler når vi dem?	När behöver vi kommunicera?	Ansvar?
Styrelsen	Styrelsen har gemensamt ansvar i bolaget. Alla i styrelsen ska ha samma information.	Allt.	Muntligt och digitalt. Kan ske via telefonsamtal, mejl samt vid styrelsemöten.	Presidium avgör vad som ska informeras vidare.	Ordf.
Regionfullmäktiges presidium Regionstyrelsens presidium	Region Jämtland Härjedalen äger bolaget. Regionstyrelsen har uppsiktsplikt över bolaget.	Att bolaget uppfyller ägardirektiv och bolagsordning. Info om väsentliga händelser. Rapportering av beslut fattade vid styrelsemöten.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Inför aktuellt läge vid behov.	Ordf.
Anställda	Förebygga oro och spekulationer. Vara en god arbetsgivare.	Information/fakta om beslut som fattats.	Muntligt och vid behov skriftligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Bostadsförmedling Rekryterare	Ge fakta om bostadsbeståndet.	Information/fakta om beslut som fattats.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Kommunikationsavdelningen	Vid behov att ändra info på hemsidan.	Information vid ev. förändring av bostadsbeståndet.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Arbetslagarorganisation för anställd personal Landstingsbostäder	Innan beslut fattas om ev. uppsägning/omorganisation ska, förhandling/info ske enligt MBL.	Info om förändringar som påverkar personal inom organisationen.	Muntligt i första hand och skriftligt för dokumentation.	Vid aktuellt läge.	VD
Hyresgäster	Förebygga oro och spekulationer. Vara en god hyresvärd.	Information/fakta om beslut som fattats.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Hyresgästföreningen	Förebygga oro och spekulationer. Vara en god hyresvärd.	Information/fakta om beslut som fattats.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Fackförbund inom vården	Förebygga oro och spekulationer. Vara en god hyresvärd.	Information/fakta om beslut som fattats.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Media	Informera allmänheten. Vid behov kommentera eller svara på inlägg.	Det styrelsen beslutat att kommunicera.	Pressmeddelanden i första hand.	Vid aktuellt läge.	Ordf.
Allmänheten	Se media.	Se media.	Information via media.	Vid aktuellt läge.	Ordf.

