

Plats och tid:

Den 7 september 2021, kl. 8.00-12.00

Sammanträde via videokonferens samt lokal Styrelserummet plan 3
i Regionens hus 3.

Beslutande:

Elisabet Sjöström, ordförande
Bengt Bergqvist
Cristine Persson
Karl Göran Eriksson
David Adervall, tjänstgörande ersättare

Övriga deltagande:

Anton Nordqvist
Ulf Petersson
Mona Olofsson, VD
Marika Nord, HSB § 103-112

Förhindrade:

Jenny Sellsve

Utses att justera:

Bengt Bergqvist

Justerings plats:

Landstingsbostäders kontor

Paragrafer:

103-117



Mona Olofsson
Sekreterare



Elisabet Sjöström
Ordförande



Bengt Bergqvist
Justerare

STYRELSEN

2021-09-07

2(5)

§ 103 Mötets öppnande

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 ordföranden justera dagens protokoll.

§ 104 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

att fastställa dagordningen.

§ 105 Föregående styrelseprotokoll

Ordföranden föredrar kring styrelseprotokoll från 2021-07-01.

Styrelsen beslutar

att godkänna föregående protokoll.

RAPPORTER:

§ 106 Ekonomisk rapport (bilaga 32/2021)

Marika Nord redovisar aktuell likviditet till och med 31 augusti 2021 samt likviditetsprognos till och med 31 december 2021.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 107 Skattekonto

Marika Nord rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 108 Hyresförhandling 2021

Ordföranden rapporterar från hyresförhandlingarna.
Ordföranden och VD valde att stranda förhandlingen då budet från Hyresgästföreningen gav en för låg höjning jämfört yrkandet på tre procent. Ärendet hänskjuts nu till hyresnämnden där bolagets lägenheters bruksvärde och hyresnivåer kommer att jämföras med andra hyresvärdar i Östersund.
Medlemskap har ingåtts med Fastighetsägarna som kommer att arbeta med att ta fram jämförelseobjekt samt delta med ombud i hyresnämnden.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 109 Delårsrapport per augusti 2021 samt reviderad budget 2021

VD och ekonom Marika Nord föredrar kring delårsrapport per sista augusti 2021 samt reviderad budget 2021.
Ärendet återkommer som beslutsärende.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 110 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 33/2021)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 111 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 7 lägenheter är outhyrda per 2021-09-07.
VD redovisar omsättning av lägenheter januari-oktober 2021 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

STYRELSEN

2021-09-07

4(5)

§ 112 Information om ärenden hos Region JH som berör
Landstingsbostäder

Ordföranden rapporterar att dialog har förts med BlåGrön regionrådsgrupp om ärenden till fullmäktige i oktober gällande borgensbegäran och bolagsordning.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

BESLUTSÄRENDEN:

§ 113 Delårsrapport per augusti 2021 samt reviderad budget 2021
(bilaga 34/2021)

VD och ekonom Marika Nord har tidigare vid sammanträdet föredragit kring delårsrapport per sista augusti samt reviderad budget 2021.

Styrelsen beslutar

att delårsrapporten och den reviderade budgeten godkänns och överlämnas till ägaren.

§ 114 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning och tidplan

Ordföranden meddelar att Styrgruppen haft sitt första möte efter regionfullmäktiges beslut. Mötet var den 31 augusti. Styrgruppen delger styrelsen rapport från mötet. Ett förslag till presentation redovisas för styrelsen inför möte om detaljplaner med Östersunds kommun.

Styrelsen beslutar

att styrgruppen får i uppdrag att fortsätta arbetet med fastighetsbeståndet och återkomma med rapport och förslag till beslut hos styrelsen.

att VD får i uppdrag att upphandla mäklartjänst.



§ 115 Övriga ärenden

Ordförande samt vice ordförande deltar på konferens anordnad av Sveriges Allmännyttan 15-16 september.

§ 116 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde torsdag 28 oktober, kl. 09.00-12.30.

§ 117 Avslutning

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

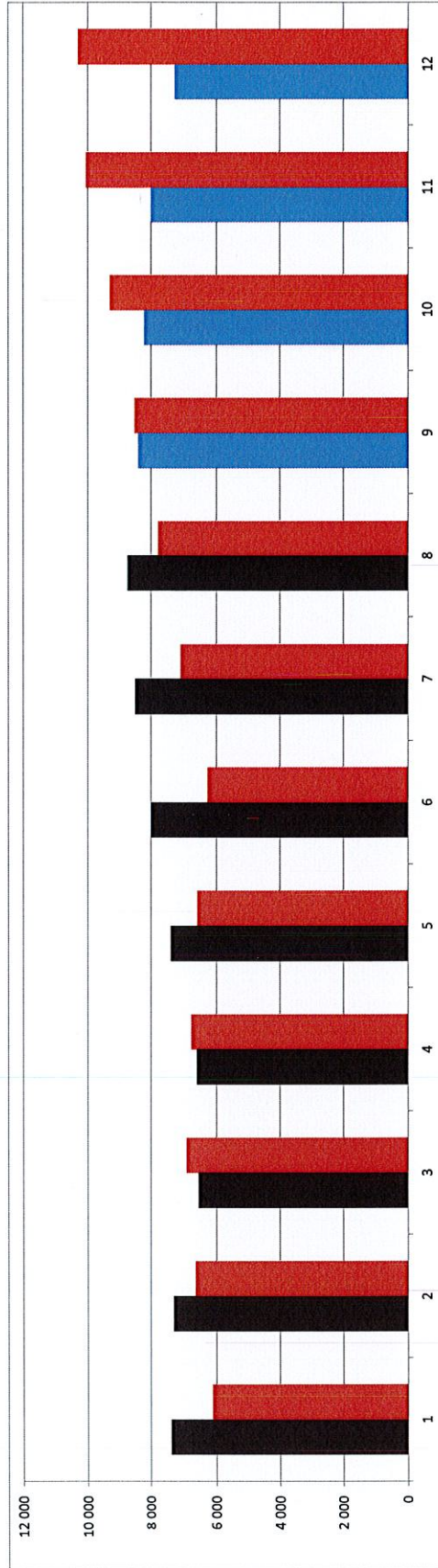


Likviditetsrapport för Landstingsbostäder i Jämtland AB

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
Ingående likviditet	5 944	7 407	7 329	6 532	6 584	7 420	8 010	8 542	8 770	8 444	8 242	8 016	29 989	-135
Arsavgifter & Hyror	2 519	2 539	2 535	2 304	2 609	2 531	2 505	2 478	2 490	2 490	2 499	2 490	29 989	-135
Hyses- och avgiftsbortfall	-20	-35	-34	-113	-34	-36	-36	-34	-78	-78	-78	-79	-655	-155
Övriga förvaltningsintäkter	20	35	36	37	34	36	60	84	25	25	23	25	440	11
Driftkostnader	-914	-1 428	-2 585	-1 357	-1 287	-1 330	-1 340	-1 167	-1 237	-1 261	-1 587	-1 786	-17 280	-1 341
Reparationer	-75	-851	-270	-418	-70	-183	-292	2	-223	-290	-290	-290	-3 250	0
Underhållskostnader	-28	-218	-209	-222	-183	-19	0	221	-200	-200	-193	-200	-1 450	100
Lev. skuld just från mån innan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3
Räntekostnader	-25	-40	-82	-62	0	-94	-45	0	-80	-70	0	-82	-580	80
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	-236	-71	0	-213	-118	0	-213	-1 250	74
Investier./Större entrepr.	0	0	0	0	-232	-79	-250	-1 356	-810	-700	-600	-600	-4 627	-1 652
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditet utfall/prognos	7 407	7 329	6 532	6 584	7 420	8 010	8 542	8 770	8 444	8 242	8 016	7 306		



Utgifter, Likviditet prognos blå stapel
 Utgifter, Likviditet budget röd stapel
 Utgifter, Likviditet utfall svart stapel

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials



VD RAPPORT 2021-09-07

Projekt byte vattenledning kv. Fjällkon

Arbetet blev färdigställt under augusti månad. Mycket mer omfattande projekt avseende materialkostnader som fyllnadsmaterial, brunnbetäckningar, containerkostnader, betongbalkar i rörgrav och extra avstängningsventiler. Men främst högre kostnader på grund av maskinarbeten samt mantimmar. Arbetet komplicerades av att även elkablar fanns där vattenledningen ligger. Detta innebär att projektet kommer överstiga gränsen för direktupphandling. Beräknad kostnad ca 1,2 mkr. Revisor är underrättad om detta och dokumentering sker enligt upphandlingsmyndighetens föreskrifter. Vi kunde inte förutse det akuta arbetet som läckaget innebar och bedömde att det var absolut nödvändigt att åtgärda skadan omgående. Detta anger även upphandlingsmyndigheten som skäl till akut direktupphandling. Vi kunde inte agerat annorlunda då vi löpte risk att hyresgästerna skulle bli utan vatten samt att läckaget kostade ca 2000 kr/dygn. Det var även komplicerat att utföra en upphandling skyndsamt då vi inte kunde bedöma förutsättning, omfattning och metod för att åtgärda skadan. Även angeläget att få arbetet påbörjat och åtgärdat inför sommaren och semesterperiod.

Avstämning fjärrvärme- och elkostnad jämfört 2020

Fjärrvärmekostnaden till och med juli 2021 är 350 tkr högre än kostnaden för samma period 2020. Elkostnad till och med juli 2021 är 68 tkr lägre än 2020.

Upphandling städ/lokalvård

Utvärdering har utförts av upphandlingskontoret och det är Coor Norrland som vunnit upphandlingen. Tilldelningsbeslut gick ut den 10 augusti och kontraktstilldelning den 23 augusti. Uppdraget startar den 1 oktober 2021.

Standardhöjning lägenheter

Hittills under 2021 har vi utfört 56 standardhöjningar som genererat hyreshöjning, avkastning på dessa bokförda renoveringar är snitt 4,6%, 27 000 kr snittkostnad per lägenhet.
(2020 totalt 77 standardhöjningar, avkastning 4,7%, 24 500 kr/lgh och 2019 totalt 43 standardhöjningar, avkastning 3,8%, 45 000 kr/lgh).

Årets prisdialog med Jämtkraft

Fjärrvärmens höjs med 2% år 2022 som motiveras pga. kommande stora investeringar. Inför 2023 och 2024 redovisades en prognos på 2% årlig höjning av priset i Östersund och Krokoms. Elnät informerade att det är behov av prishöjningar med 2% per år för elnäten i Östersunds och Krokoms kommun. Höjningen görs med 50/50 på effekt och energi.

Relining läckande avloppsledning kv. Sparboken

Arbetet är påbörjat enligt tidplan med relining av liggande avloppsledning i källaren på Färjemansgatan 21 D-E.

Medlem i Fastighetsägarna

Bolaget är nu medlem i Fastighetsägarna, årsavgift 47 736 kr exkl moms. De kommer bland annat att hjälpa oss med bruksvärdesprövningen av våra lägenheter.

AKTIVITETSLISTA 2021-09-07

Strategiplan fastighetsbeståndet

Styrgruppen har haft sitt första möte den 31 augusti och arbetet har därmed startat med upprättande av strategiplan som redovisas för styrelsen inför beslut. Syftet med strategiplanen är att styrelsen beslutar i vilken ordning de olika objekten ska handläggas.

Styrgruppen för fastighetsbeståndet deltar aktivt i strategiplanen.

Pågår.

Kostnadstäckning renovering lägenheter

Arbete pågår fortlöpande av standardhöjning vid renovering lägenhet vilket resulterat i hyreshöjning. Tillämpar belopp och åtgärder som överenskommit med Hyresgästföreningen. Avstämning till styrelsen lämnades senast den 7 september 2021.

Nästa avstämning hösten 2022.

Namnbyte på bolaget

Ska genomföras.

Styrgrupp fastighetsbeståndet

Möte med styrgruppen genomfört den 31 augusti som var det första mötet efter Regionfullmäktiges beslut i juni. Mötesdagar för styrgruppens arbete är uppbokade under hösten/vintern.

Pågår.

Bruksvärdesprövning

Framtagande av underlag för att genomföra bruksvärdesprövning av bolagets lägenheter pågår. Förvaltare och VD besiktar och sammanställer standarden inom bolagets lägenheter. Fastighetsägarna tar fram lämpliga jämförelselägenheter inom sina medlemmar inför framtida förhandling hos Hyresnämnden. Tidplanen är förutom vårt arbete beroende av kapaciteten hos Fastighetsägarna.

Klart kv. 1 2022.



Landstingsbostäder i Jämtland AB

Sida 1(2)

Delårsrapport 2021-08-31 samt reviderad budget 2021

SAMMANSTÄLLNING		Budget	Utfall	Reviderad	Bokslut
Belopp i kkr	Not	2021	2021-08-31	budget 2021	2020
Nettoomsättning	1	30 054	20 378	29 774	29 660
Driftskostnader	3	-15 939	-11 416	-17 280	-15 432
Reparationer / löpande underhåll		-3 250	-1 794	-3 250	-4 037
Underhållskostnader / planerat underhåll		-1 550	-489	-1 450	-1 115
Avskrivningar		-1 700	-1 158	-1 736	-1 719
Rörelseresultat		7 615	5 521	6 058	7 360
Finansiella poster					
Ränteintäkter & liknande resultatposter		2	3	5	9
Utdelning HBV		20	0	20	20
Räntekostnader & liknande resultatposter		-660	-388	-580	-682
Resultat efter finansiella poster		6 977	5 136	5 503	6 707
Resultat före bokslutsdispositioner & skatt		6 977	5 136	5 503	6 707

Landstingsbostäder i Jämtland AB
Delårsrapport 2021-08-31 samt reviderad budget 2021

Sida 2(2)

SPECIFIKATION	Not	Budget 2021	Utfall 2021-08-31	Reviderad budget 2021	Bokslut 2020
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter bostäder		28 589	19 499	28 460	28 477
Hysesintäkter bostadsrätter		0	0	0	0
Hysesintäkter lokaler, bilplatser och garage		1 535	1 013	1 529	1 494
Hysesbortfall		-500	-545	-655	-782
Övriga intäkter		430	411	440	472
Nettoomsättning totalt	1	30 054	20 378	29 774	29 660
DRIFTSKOSTNADER					
Taxebundna kostnader					
Elavgifter		-1 240	-707	-1 100	-1 112
Elvärme		0	0	0	0
Fjärrvärme		-4 100	-2 668	-4 200	-3 501
Vatten och avlopp		-1 145	-904	-1 300	-1 057
Renhållning		-775	-512	-770	-801
S:a Taxebundet		-7 260	-4 791	-7 370	-6 471
Övriga fastighetskostnader					
Försäkringskostnader		-400	-301	-452	-347
Kabel-TV och bredband		-505	-335	-503	-491
Kommunal fastighetsavgift		-820	-547	-820	-793
S:a Övriga fastighetskostnader		-1 725	-1 183	-1 775	-1 631
Förvaltnings- och administrationskostnader					
Administration HSB		-560	-371	-556	-565
Kostnad för bostadsförmedling		-270	-174	-270	-280
Yttre skötsel och städ		-1 575	-1 067	-1 575	-1 694
Personalkostnader	2	-2 800	-2 773	-3 967	-2 759
S:a Förvaltning och administration		-5 205	-4 385	-6 368	-5 297
Övrigt					
Årsavgift bostadsrätt		-530	-357	-520	-516
HGF, förhandlingsersättning		-70	0	-70	-71
HGF, boinflytande- och fritidsmedel		-15	0	0	0
Material- och fordonskostnader		-120	-83	-121	-175
Besiktningar och serviceavtal		-115	-39	-93	-154
Bevakningskostnad		-90	-76	-115	-83
Medlemsavgift Fastigo, Sv.Allmännyttan, FÅ		-75	-94	-93	-75
Övriga förvaltning och adm. kostnader		-305	-251	-363	-279
Tele- och postkostnader		-30	-14	-23	-24
Konsultkostnader		-100	-13	-100	-248
Lokalhyra och garage		-100	-80	-120	-112
Övrig drift		-150	-32	-100	-250
Föreningsavgäld		-20	0	-20	-18
Tomträttsavgäld		-29	-19	-29	-29
S:a Övriga kostnader		-1 749	-1 057	-1 767	-2 033
Driftskostnader totalt	3	-15 939	-11 416	-17 280	-15 432

Not 2 I VD:s anställningsavtal finns lagstadgade villkor angående pensionsavsättning. Lönejusteringar har inte vidarebefordrats, sen år 2012, till berörda pensionsenheter och felaktigheter med pensionsavsättning har uppstått. Detta är korrigerat retroaktivt och belastar 2021 års resultat. Reviderad budget innehåller retroaktiv justering samt kostnad för den nya, uppdaterade pensionspremien.