

Plats och tid:

Den 3 februari 2022, kl. 9.00-12.30

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

Beslutande:

Elisabet Sjöström, ordförande
Bengt Bergqvist, vice ordförande
Cristine Persson
Karl Göran Eriksson
Jenny Sellsve

Övriga deltagande:

David Adervall § 1-4, § 9-17
Anton Nordqvist
Mona Olofsson, VD
Marika Nord, HSB § 5-11
Anne-Katrin Ångnell § 1-4

Förhindrade:

Ulf Petersson

Utses att justera:

Bengt Bergqvist

Justerings plats:

Landstingsbostäders kontor

Paragrafer:

1-17



Mona Olofsson
Sekreterare



Elisabet Sjöström
Ordförande



Bengt Bergqvist
Justerare

STYRELSEN

2022-02-03

2(6)

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande förklarar dagens möte öppnat och hälsar alla välkomna. Styrelsen föreslår Bengt Bergqvist att justera protokollet.

Styrelsen beslutar

att utse Bengt Bergqvist att jämte ordförande justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning för mötet

VD anmäler ett tillägg i rapporter som avser hyresförhandling 2022.

Styrelsen beslutar

att fastställa dagordningen.

§ 3 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från 2021-12-07.

Styrelsen beslutar

att godkänna föregående protokoll.

RAPPORTER:

§ 4 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppen informerar om sitt arbete och från senaste styrgruppsmötet den 27 januari 2022. Styrgruppen redovisar utkast till Strategiplan som ska antas vid nästa styrelsemöte. Strategiplanen ska innehålla konsekvensanalys av de olika alternativen som sammanställs i planen.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.



§ 5 Ekonomisk rapport (bilaga 1/2022)

Marika Nord redovisar aktuell likviditet till och med 31 januari 2022 samt likviditetsprognos till och med 31 december 2022.

Marika rapporterar vidare om två lån som omsatts 31 januari 2022 till 90 dagars villkorsperiod.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporterna till handlingarna.

§ 6 Skattekonto

Marika Nord rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 7 Information bokslut 2022

VD rapporterar från möte med regionens revisor Jan Olov Undvall tillsammans med ordförande den 25 januari. Marika Nord rapporterar om arbetet med bokslutet, preliminärt bokslut lämnas till ägarna senast den 15 februari och slutrevisionsmöte är den 25 februari.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 8 Hyresförhandlingar 2022

VD rapporterar om hyresförhandling 2022.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 9 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 10 lägenheter är outhyrda per 2022-02-03.
VD redovisar omsättning av lägenheter januari-april 2022 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 10 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 2/2022)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 11 Information om ärenden hos Region JH som berör Landstingsbostäder

Ordförande informerar om riktlinjer för borgensåtagande som kommer att beslutas vid Regionfullmäktige.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 12 Styrelse- och VD utvärdering, kort resumé

Vid styrelsemötet den 7 december 2021 redovisades resultatet från styrelse- och VD utvärdering av Mari Kjellberg för styrelsen. Då många ledamöter var förhindrade att delta vid det mötet gör ordförande en kort resumé av värderingen.



BESLUTSÄRENDEN:

§ 13 Önevägen 21-23

Byggnaden med adress Önevägen 21-23 som är uppförd under 1950-talet har förhöjda radonvärden i lägenheterna. Besiktning av byggnaden har utförts och visar markradon samt radon i byggnadsmaterial. Radonsug i källare har tidigare installerats och har inte medfört förväntade resultat.

Önevägen 21-23 är en byggnad som finns i kulturmiljöprogrammet. Byggnaden innehåller 10 hyreslägenheter som saknar balkonger och är i stort behov av underhåll, förutom den stora investeringen som måste utföras för åtgärdande av radonförekomsten.

Efter besiktning av den gamla byggnaden bedöms resultat av ytterligare radonåtgärd osäker så att boendemiljön kan säkerställas för hyresgästerna. Respekten för människors hälsa och åtgärder för att prioritera en hållbar miljö och främja fastighetens fortsatta utveckling och attraktivitet bör motivera att hälsoskäl för hyresgästerna går före kulturmiljömärkning av byggnaden, genom att hos Östersunds kommun ansöka om rivningslov för byggnaden Önevägen 21-23.

Styrelsen beslutar

att ansöka om rivningslov hos Östersunds kommun för byggnaden Önevägen 21-23 på Frösön med ovanstående motivering.

att 15 procents hyresreduktion utgår fr o m februari 2022.

att information utsänds till hyresgästerna och att Hyresgästföreningen kontaktas.

§ 14 Namnbyte bolaget

Ordförande redovisar ett förslag till nytt bolagsnamn.

Styrelsen beslutar

att föreslaget namn ska föreslås till ägarna.



§ 15 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporteras.

§ 16 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde torsdag 3 mars 2022, kl. 09.00-12.30.

§ 17 Avslutning

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

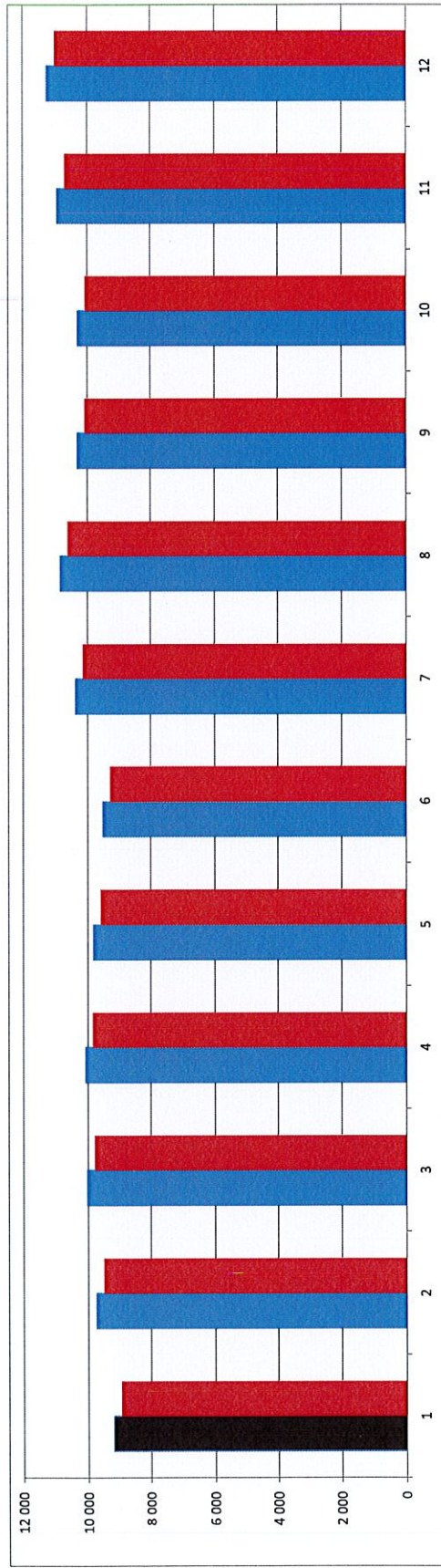
Bilaga 1/2022

Likviditetsrapport för Landstingsbostäder i Jämtland AB

Räkenskapsår: 2022-01-01 -- 2022-12-31

Utfall/Prognos 2022

Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Summa	Jämfört budget
Ingående likviditet	9 497	9 224	9 752	10 045	10 092	9 841	9 541	10 388	10 864	10 327	10 324	10 953	31 238	-35
Arsavgifter & Hyror	2 571	2 606	2 606	2 606	2 606	2 606	2 606	2 606	2 606	2 606	2 606	2 606	-580	0
Hyres- och avgiftsbortfall	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	538	3
Övriga förvaltningsintäkter	48	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	-16 906	-203
Driftkostnader	-1 703	-1 600	-1 520	-1 400	-1 380	-1 150	-1 100	-1 153	-1 350	-1 450	-1 500	-1 600	-4 290	-460
Reparationer	-779	-319	-319	-319	-319	-319	-319	-319	-319	-319	-319	-319	-1 762	96
Underhållskostnader	-59	-155	-155	-155	-155	-155	-155	-155	-155	-155	-155	-155	0	0
Lev. skuld just från mån innan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-679	1
Räntekostnader	-63	0	-102	-63	0	-102	-63	0	-102	-63	0	-121	20	0
Övr. finans. Slutlig skatt, HBV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 213	12
Amorteringar	-106	0	-213	-118	0	-213	-118	0	-213	-118	0	-113	-4 597	816
Investeringar/större entrepr.	-134	0	0	-500	-1 000	-963	0	-500	-1 000	-500	0	0	0	0
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditet utfall/prognos	9 224	9 752	10 045	10 092	9 841	9 541	10 388	10 864	10 327	10 324	10 953	11 272		



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

VD RAPPORT 2022-02-03

Försäljning 3 brf lägenheter

De två 3 rk lägenheterna är sålda.

Försäljning av 1 rkv på Kyrkgatan 29 är inte slutförd ännu.

Enligt mäklare är mindre lägenheter varit trögare att sälja under en längre tid och försäljningsmarknaden för övrigt har stannat av under januari.

Orsaken tror man är på grund av pandemin och smittläget, många som bokat visningar har inte dykt upp p g a sjukdom.

Förslag till hantering av övriga brf lägenheter kommer att sammanställas i strategiplanen.

Upphandling planarkitekt

Möte med Gisteråsjöstrand genomfördes 8 december.

Arbetet med planansökningarna påbörjades under januari.

Kv. Sparboken 6, avstämning projekt relining avloppsledning

Vid styrelsemöte 4 mars 2021 rapporterade VD att läckage uppstått på liggande avloppsledning i källaren där även skyddsrum ligger som komplicerar konventionellt utbyte av avloppsledning. Direktupphandling genomfördes avseende rörinfodring av både spillvatten och dagvatten.

Uppskattad kostnad rapporterades till ca 380 000 kronor exkl. moms.

Kostnad offert: 496 tkr inkl. moms

ÄTA-arbeten: 161 tkr inkl. moms

Total kostnad: 657 tkr inkl. moms

ÄTA-arbeten består av arbeten som inte ingick i offerten som bilning- och borrningsarbeten, bortfräsning gumminippel som blockerat genomföring, lagning trasig ledning under sandbalja i skyddsrum, montering av bypass.

Kv. Fjällkon 6, avstämning projekt utbyte kallvattenledning

Vid styrelsemöte 7 september 2021 rapporterade VD att projektet blev mycket omfattande avseende materialkostnader som fyllnadsmaterial, brunnsbetäckningar, containerkostnader, betongbalkar i rörgrav och extra avstängningsventiler. Men främst högre kostnader på grund av maskinarbeten samt mantimmar, beräknad kostnad ca 1,2 mkr.

Kostnad markarbeten: 855 tkr inkl. moms

Kostnad rörfirma: 410 tkr inkl. moms

Total kostnad: 1 265 tkr inkl. moms

Kv. Mariedal 15, långtidsmätning radon tegelbyggnader

Radondosor har lämnats in för analys efter att långtidsmätningen är slutförd.

Mätningens resultaten visar godkända värden för majoriteten av lägenheterna med mindre avvikelser i 3 lägenheter vilket kommer utredas och ny mätning utförs efter utredning. Radongashalten i en bostad kan variera en del beroende på boendevanor m.m. därför kan årsmedelvärdet vara mellan 0 och 40 procent högre eller lägre än angivna årsmedelvärdet.



AKTIVITETSLISTA 2022-02-03

Strategiplan fastighetsbeståndet

Syftet med strategiplanen är att den formulerar förslag till beslut till styrelsen gällande fastighetsbeståndet. Den innehåller tidplan och handlingsplan för fastighetsbeståndets fortsatta utveckling.

Styrgruppen för fastighetsbeståndet deltar aktivt i strategiplanen.

Klart till styrelsemöte 3 mars 2022..

Styrgrupp fastighetsbeståndet

Möte med styrgruppen genomfördes senast den 27 januari 2022.

Pågår.

Namnbyte på bolaget

Klart under kv. 2 2022.

Bruksvärdesprövning

Underlag för att genomföra bruksvärdesprövning av bolagets lägenheter överlämnas till Fastighetsägarna under januari 2022.

Fastighetsägarna ska ta fram lämpliga jämförelselägenheter inom sina medlemmar inför framtida förhandling hos Hyresnämnden. Tidplan osäker på grund av kapacitet hos Fastighetsägarna samt handläggningstid hos Hyresnämnden.

Klart prel. kv. 2 2022.

Intervju bostadsförmedling och rekryterare

Styrelsen vill ha en genomgång med bostadsförmedling och/eller rekryterare hur de arbetar med förmedling av lägenheter och prioritetsordning.

De ska bjudas in att delta vid styrelsemöte.

Klart till kv. 3 2022.

Kostnadstäckning renovering lägenheter

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

Nästa avstämning senast hösten 2022.

