

Plats och tid:

Den 2 mars, kl. 09.00-12.30.

Sammanträde via videokonferens och konferensrum Ljusnan i regionens hus 3.

Beslutande:

Elisabet Sjöström, ordförande
Bengt Bergqvist, vice ordförande § 20-32
Cristine Persson
Karl Göran Eriksson
Jenny Sellsve

Övriga deltagande:

David Adervall § 19-32
Mats El Kott
Mona Olofsson, VD
Anne-Katrin Ångnell, Norrbryggan § 16-19
Paul Loader, Gisteråsjöstrand § 16-19
Amanda Lingblom, RJH bostadsförmedlare servicecenter § 20
Anders Bylander § RJH strateg HR avdelningen § 20
Marika Nord, HSB § 20-24

Förhindrade:

Anton Nordqvist

Utses att justera:

Jenny Sellsve

Justerings plats:

Landstingsbostäders kontor

Paragrafer:

16-32


Mona Olofsson
Sekreterare


Elisabet Sjöström
Ordförande


Jenny Sellsve
Justerare

§ 16 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande förklarar dagens möte öppnat och hälsar alla välkomna. Styrelsen föreslår Jenny Sellsve att justera protokollet.

Styrelsen beslutar

att utse Jenny Sellsve att jämte ordförande justera dagens protokoll.

§ 17 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

att fastställa dagordningen.

§ 18 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från 2023-02-03.

Styrelsen beslutar

att godkänna föregående protokoll.

RAPPORTER:

§ 19 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppen informerar om sitt arbete.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 20 Bostadsförmedling

Amanda Lingblom rapporterar om hur de arbetar med prioriteringsordningen vid förmedling lägenheter. Anders Bylander ger en lägesrapport gällande rekryteringsbehov samt hur rekryteringsprocessen fungerar.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 21 Ekonomisk rapport (bilaga 4/2023)

Marika redovisar aktuell likviditet till och med sista februari 2023 samt likviditetsprognos till och med 31 december 2023.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporterna till handlingarna.

§ 22 Skattekonto

Marika Nord rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 23 Rapport från slutrevisionsmöte

VD rapporterar från slutrevisionsmöte den 24 februari 2023 med PwC samt regionens revisionskontor och lekmannarevisor. Övriga närvarande Marika Nord från HSB.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 24 Rapport årsredovisning 2022

Ordförande, VD och ekonom Marika Nord föredrar kring årsredovisning 2022.

Ordförande rapporterar att genomgång av attester skett i september 2022 med korrekta attester enligt attestplanen.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten samt besluta om årsredovisning 2022 under ärendet beslut.



§ 25 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 4 lägenheter är outhyrda per 2023-03-02.
VD redovisar omsättning av lägenheter januari till maj år 2023 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 26 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 5/2023)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 27 Information om ärenden hos Region JH som berör
Landstingsbostäder

Ordförande rapporterar att inga ärenden finns vid tidpunkten.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

BESLUTSÄRENDEN:

§ 28 Årsredovisning 2022 (bilaga 6/2023)

Ordförande, VD och ekonom Marika Nord har tidigare vid sammanträdet föredragit kring årsredovisning 2022.

Styrelsen beslutar

att utdelning till ägarna inte sker detta år, beroende på kommande investeringar genom detaljplaneansökningar, ökade driftskostnader samt underhållsbehov i fastigheterna.

att godkänna årsredovisning 2022 och överlämna den till ägarna.

§ 29 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporterade.

§ 30 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde tisdag 9 maj 2023 kl. 9.00-12.30.
Bolagsstämma kl. 15.00 och konstituerande möte kl. 16.00.

§ 31 Styrelsen enskilt

§ 32 Avslutning

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

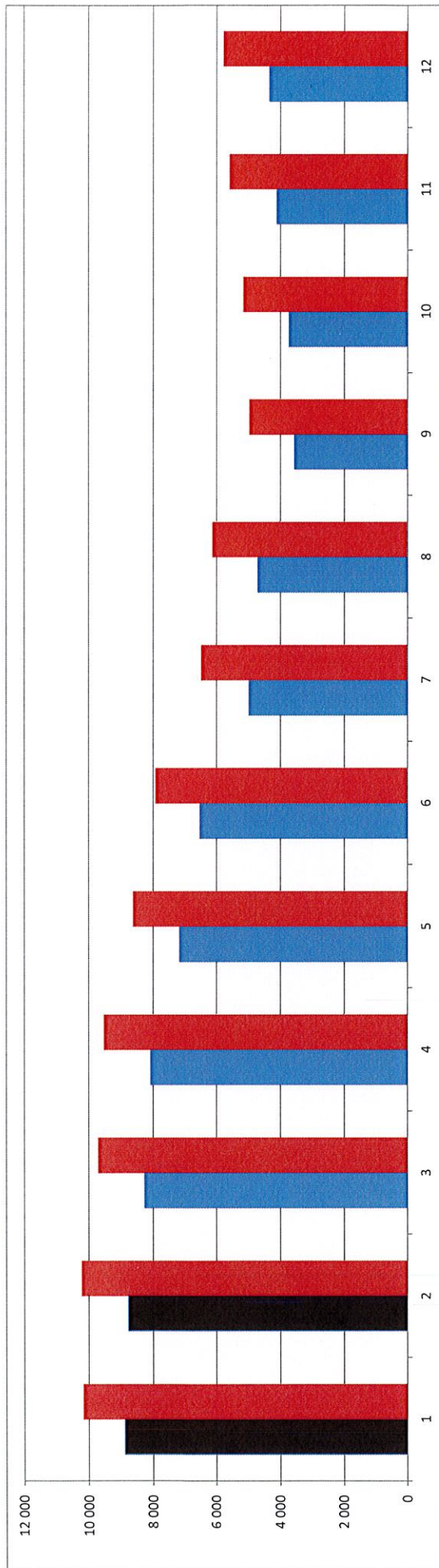


Likviditetsrapport för Landstingsbostäder i Jämtland AB

Räkenskapsår: 2023

Utfall/Prognos 2023

Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Jämfört budget
Ingående likviditet	9 714	8 891	8 774	8 269	8 082	7 178	6 474	4 988	4 683	3 531	3 716	4 111	Summa
Hysesintäkter mm	3 214	2 687	2 678	2 678	2 678	2 678	2 678	2 678	2 678	2 678	2 678	2 678	32 682
Driftkostnader	-2 164	-1 921	-1 600	-1 500	-1 400	-1 300	-1 300	-1 300	-1 450	-1 500	-1 600	-1 700	-18 735
Reparationer	-425	-556	-308	-308	-308	-308	-308	-308	-308	-308	-308	-308	-4 064
Underhållskostnader	-557	0	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-1 299
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-32	-31	-194	-90	0	-192	-89	0	-191	-88	0	-174	-1 082
Övr. finans. Slutlig skatt, HBV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-53	-18	-207	-93	0	-207	-93	0	-207	-93	0	-207	-1 176
Invester./större entrepr.	-806	-278	-800	-800	-1 800	-1 300	-2 300	-1 300	-1 600	-430	-300	0	-11 714
Nya lån, avyttr tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditet utfall/prognos	8 891	8 774	8 269	8 082	7 178	6 474	4 988	4 683	3 531	3 716	4 111	4 326	0



Utgifter prognos blå stapel
 Utgifter budget röd stapel
 Utgångar svart stapel

VD RAPPORT 2023-03-02**Lägesrapport Önevägen 21-23**

Anbudsfrågan för rivning av byggnad skickas ut under februari senast mars.

Bruksvärdesprövning samt de årliga hyresförhandlingarna

Rapporteras vid mötet.

Underhållsprojekt

Anbudsfrågor för de större underhållsåtgärderna planeras att annonseras under kvartal 1. Om dagslägets kostnadsutveckling innebär att lämnade anbud överstiger vår budget kan det bli aktuellt att inte utföra samtliga åtgärder.

Utvärdering sker efter att anbud lämnats.

Ljuskällor

Utbyte från Halogenlampor till LED pågår inom fastigheterna.

Inom Mariedal 15 på Frösön har samtliga armaturer invändigt och utvändigt bytts ut till LED.

Inventering av fastigheternas elanläggningar

Nordins El har lämnat tidplan för inventering av fastigheterna.

Grundprojekteringen är klar och under vecka 9 sker inspektion av tak samt slutprojektering och lönsamhetskalkyler presenteras under vecka 12.

Inventeringen innebär bland annat att vi kan göra en bedömning av framtida besparingspotential och investeringsbehov av solceller samt elbilsladdning inom respektive fastighet.

Utbyte fjärrvärmecentral Fjällkon 6

Ny fjärrvärmecentral är installerad via Jämtkraft, utbytet har skett inför ny värmekulvert.

Avstämning taxebundna avgifter 2022 jämfört utfall 2021

Fjärrvärmekostnaden blir 316 tkr lägre för 2022 jämfört 2021, 2,7% lägre förbrukning.

Elkostnaden blir ca 300 tkr högre för 2022 jämfört 2021, förbrukningen har minskat med 4,9% mellan åren.

Kostnad för vatten och avlopp blir 40 tkr lägre jämfört 2021, 2,8% lägre förbrukning mellan åren.

AKTIVITETSLISTA 2023-03-02

Styrgrupp fastighetsbeståndet

Möte med styrgruppen genomfördes senast den 16 februari.

Pågår.

Namnbyte på bolaget

Prel. klart under 2023.

Bruksvärdesprövning

Framställan och yrkande avseende bruksvärdesprövning av kv. Sparboken 6 skickades av Fastighetsägarna till Hyresgästföreningen vecka 4. När förhandlingsöverenskommelse tecknats påkallas förhandling för nästa fastighet, detta pågår tills hela beståndet har prövats.

Klart under 2023.

Intervju bostadsförmedling och rekryterare

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

Deltog vid möte 2/3-2023.

Klart under kv. 1 2023.

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 vid styrelsemöte den 3 februari 2023.

Nästa avstämning våren 2024.

Inlåning likvida medel

Marika undersöker med banken om möjlighet till inlåningsränta för likvida medel.

Klart kv. 1 2023.

Introduktion nya styrelseledamöter

Vid nästa mandatperiod med start i maj 2023 blir alla ledamöter utom Jenny Sellsve nya i styrelsen. De nya ledamöterna ska få information i ett tidigt skede om bolaget. Handlingar och dokument som är aktuella ska sammanställas i en lista och överlämnas antingen digitalt eller i pappersform.

Klart till mars 2023.

Styrelseportal

Styrelseportalen är under upprättande och anpassning till bolagets verksamhet pågår. Verktöget kommer användas fr o m styrelsemöten med den nya styrelsen.

Klart till april 2023.

Utbildningsplan

Utbildningsplanen behöver uppdateras vid tillträde ny styrelse.

Klart under kvartal 2 2023.



Kv. Fjällkon 6, Östersund

Årsredovisning 2022

Landstingsbostäder i Jämtland AB
Köpmangatan 4 F
831 30 Östersund

Telefon 063-14 76 00
Organisationsnummer 556527-5962

Styrelsen och verkställande direktören
avger följande årsredovisning.
Alla belopp redovisas i tusental kronor
om inte annat särskilt anges.



Innehållsförteckning

Förord	1
Finansiell rapportering	
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Noter	10
Bilagor	
Uthyrning	Bilaga 1
Energistatistik	Bilaga 2



FÖRORD Årsredovisning 2022

Landstingsbostäder under året 2022

Verksamhetsåret 2022 har varit ett mycket händelserikt och aktivt år i bolagets arbete med detaljplaneansökningar inom tre områden, rivningslov för en radonfastighet och försäljning av bostadsrätter. Restriktioner för Covid-19 togs bort och styrelsen införde fysiska möten i juni. Styrelse- och VD utvärdering är utförd för verksamhetsåret 2022 med goda resultat.

Enligt bolagsordningen är Landstingsbostäders uppdrag att inom Jämtlands län förvärva, äga, bebygga, förvalta och avyttra fastigheter, tomträtter och bostadsrätter. Verksamheten ska bedrivas affärsmässigt.

Antal lägenheter är totalt 461 och bolaget äger 7 bostadsrätter, varav en lägenhet i Åre, en lägenhet i Funäsdalen och övriga i Östersunds kommun. Bostäderna uthyrs enligt ägardirektivets verksamhetskrav i rekryteringsbefrämjande syfte för vårdpersonal i särskild prioriteringsordning.

83% av lägenheterna är uthyrda till hyresgäster som är anställda eller studenter inom vården i regionen. Övriga hyresgäster är pensionärer samt ett fåtal hyresgäster utan anknytning till regionen. Under 2022 inkom 301 bostadsansökningar. Vakansgraden 2,6% uppgår till 762 tkr. Flyttningsfrekvensen var 24%, 4% högre än 2021. Enligt ägardirektivet ska en genomsnittlig direktavkastning på 3% levereras. Bolaget har år 2022 haft en direktavkastning på 2,6%.

Resultatmässigt har bolaget en fortsatt mycket god ekonomi. Årets resultat 8 599 265 kr. Soliditeten har ökat till 53,5%. Balanserade vinstmedel är 53 914 796 kr. Bolagets lån är 39 424 558 kr.

Styrelsen har beslutat att utdelning till ägarna inte sker detta år, beroende på kommande investeringar genom detaljplaneansökningar och underhållsbehov i fastigheterna.

Beslut och händelser av större vikt under verksamhetsåret 2022:

Efter regionfullmäktiges beslut 23 juni 2021 att försäljning får ske av ca 30-40 lägenheter, har en styrgrupp tillsatts i bolaget med inriktning på förslag till styrelsen. Expertis inom fastighetsvärdering och planarbete har anlåtts. Förändring av bostadsbeståndet genom fullmäktiges beslut har skett med rivningslov för 10 lägenheter i en fastighet med höga radonvärden på Frösön. 4 bostadsrättslägenheter har sålts under året. Styrelsen bedömer att framtida behov av lägenheter i rekryteringsbefrämjande syfte kommer att behövas, framför allt i närheten av Östersunds sjukhus.

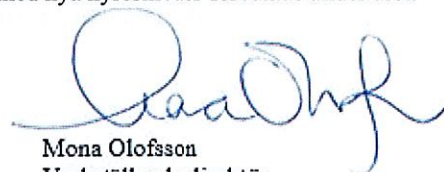
Styrelsen och styrgruppen har därför under verksamhetsåret aktivt arbetat med framtida utveckling av de områden inom fastighetsbeståndet som kan vara aktuella för förtätning. Ansökan hos Östersunds kommun om detaljplaner har utarbetats i styrgruppen och beslutats i styrelsen för område Fjällkon vid Solliden, Mariedal på Frösön och kvarteret Biet i centrala Östersund. En äldre hyresfastighet med strategiskt läge intill de övriga fastighetsbeståndet Biet 3 vid Kyrkgatan/Rådhusgatan har förvärvats av bolagets likvida medel. Syftet med nya detaljplaner är att skapa möjlighet för bolaget att sälja tomter och byggrätter som ökar bolagets likviditet och som därmed kan finansiera utveckling och nyproduktion.

2023 fortsätter styrelsen i bolaget med de förändringar som möjliggörs genom detaljplaner i den ordning styrelsen bedömer det finansiella läget gynnsamt för fortsatt affärsmässig utveckling.

Namnändring av bolaget och bruksvärdesprövningar med nya hyresnivåer förväntas under året.



Elisabet Sjöström
Styrelseordförande



Mona Olofsson
Verkställande direktör



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Landstingsbostäder i Jämtland Aktiebolag är ett bostadsbolag som är helägt av Region Jämtland Härjedalen.

Bolagets verksamhet består i uthyrning och förvaltning av eget fastighetsbestånd inom Östersunds- och Krokoms kommun.

Företagets ledning och organisation

Bolagets styrelse har bestått av ordförande Elisabet Sjöström, vice ordförande Bengt Bergqvist, ledamöter Cristine Persson, Jenny Sellsve och Karl Göran Eriksson samt ersättare Anton Nordqvist, Mats El Kott och David Adervall. Verkställande direktör har varit Mona Olofsson.

Styrelsen har haft nio protokollförda sammanträden under året och bolagsstämma hölls den 25 maj 2022.

Inom bolaget finns två heltidsanställd personal förutom VD.

Ägardirektiv och bolagsordning

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.

Bolagets uppdrag är att främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens verksamhetsområde.

Bolagets verksamhet ska bedrivas för Region Jämtland Härjedalen, i första hand i rekryteringsfrämjande syfte. Vid uthyrning av bostäder ska alltid en prioriteringsordning inskriven i ägardirektivet följas.

Enligt ägardirektivet ska direktavkastningen uppgå till minst 3 procent under en rullande femårsperiod.

Utdelningsbara vinstmedel utdelas till ägaren. Det är bolagets styrelse som utifrån bolagets likviditet och ekonomi föreslår nivån på utdelning.

Landstingsbostäders styrelse redovisar följande uppföljning av ägardirektiv och bolagsordning:

- Prioritetsordning vid uthyrning redovisas under rubriken Uthyrning i årsredovisningen.
- Inflyttning redovisas under rubrikerna Uthyrning samt i bilaga 1.
- Landstingsbostäders styrgrupp och styrelse har under 2022 arbetat aktivt med att utveckla fastighetsbeståndet enligt Regionfullmäktiges beslut i juni 2021. Under året har 14 lägenheter avyttrats genom försäljning av 4 bostadsrättslägenheter samt avveckling av 10 lägenheter genom rivningslov av byggnad med höga radonvärden. En fastighet, Biet 3 på Rådhusgatan 6, har förvärvats av likvida medel i november. Biet 3 innehåller 4 hyreslägenheter och är en strategisk affär för att utveckla fastigheten Biet 3-5 och Biet 8 med förtätning av nya lägenheter i attraktivt läge nära sjukhuset.
- Planansökningar har skickats in till Östersunds kommun gällande tre fastigheter. Kommunen har gett positivt planbesked för Mariedal 15 samt Fjällkon 6. Planansökan är inlämnad för Biet 3-5 och 8 i december 2022. Nya detaljplaner kan möjliggöra förtätning inom dessa fastigheter. Detaljplaneprocessen påbörjas under 2023.



- För år 2022 har bolaget haft en direktavkastning på 2,6 procent. Direktavkastningen är i snitt 2,9 procent under femårsperioden 2018-2022.
- Verksamhetsplaner och ekonomisk uppföljning följer ägardirektiven och bolaget har i tillämpliga delar följt Regionens policys och övriga tillämpliga rutiner och riktlinjer.

Fastighetsbeståndet

Verksamheten är i huvudsak lokaliserad inom fyra geografiska områden och efter avyttring och förvärv under 2022 innehåller fastighetsbeståndet 2022-12-31:

- Centrala staden 245 lägenheter (+4)
- Solliden 101 lägenheter
- Mariedal på Frösön 108 lägenheter (-10)
- Birkavägen i Ås inom Krokoms kommun 7 lägenheter

Antal lägenheter är totalt 461 stycken med en sammanlagd lägenhetsyta om 30 700 kvm. Bolaget äger vidare 7 bostadsrättslägenheter (-4) i 5 föreningar, varav en lägenhet är belägen i Åre kommun, en lägenhet i Funäsdalen och övriga i Östersunds kommun.

Uthyrning

Bolagets vakanskostnader för bostäder år 2022 uppgår till 762 tkr, 2,6 procent. Bolagets höga vakanskostnader under året påverkas av den höga omsättningen som innebär fler renoveringar efter avflytt, standardhöjning tre stora lägenheter, tomställning av radonfastighet samt vakans vid försäljning av bostadsrättslägenheter. De vakanskostnader som uppstår i samband med personalrekrytering ersätts av Region Jämtland Härjedalen.

Flyttningsfrekvensen för året är 24 procent vilket är 4 procent högre än 2021.

Under 2022 inkom 301 bostadsansökningar varav 176 ansökningar inkom inom prioriteringsgrupp 1 och 2 vilket är en ökning med 30 ansökningar mot 2021.

Under året förmedlades 112 lägenheter och alla som sökt lägenhet inom prioriteringsgrupp 1 har fått erbjudande om lägenhet, se bilaga 1.

Hyresförhandlingar

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Norr under 2022 enades parterna om hyreshöjning med 1,4 procent fr o m 1 maj 2022. Ett arbete är påbörjat för att bruksvärdespröva bolagets samtliga lägenheter och det arbetet fortsätter under 2023 och målsättningen är att prövningen blir slutförd under året.

Tecknade avtal

Under året har upphandling genomförts avseende:

- Elenergi, avtal tecknat för perioden 2022-07-01--2024-06-30 med Vattenfall genom regionens upphandling via Adda Inköpscentrals dynamiska inköpssystem.

Miljö och energi

Bolaget följer viljeinriktningen i Region Jämtland Härjedalens miljöpolicy i sin verksamhetsutövning. Bolaget har en miljöpolicy och miljöplan som i tillämpliga delar motsvarar ISO 14001 och EMAS.

För att minska miljöbelastningen köper bolaget endast grön el. Bolaget för statistik på varje fastighet avseende energiförbrukning för värme, varmvatten samt el. Bolaget har sänkt sin energiförbrukning med 25 procent från år 2007 till och med år 2022. Se bilaga 2 för statistik över bolagets energiförbrukning.



Ekonomi

Årets resultat efter skatt är 8 599 265 kr.

Resultat före skatt avviker positivt mot budget vilket beror på intäkt 5 100 tkr för fyra sålda bostadsrättslägenheter.

Årets resultat efter finansiella poster för perioden från 2018 till och med 2022 är 35 587 tkr vilket blir ett genomsnittligt resultat uppgående till 7 117 tkr för perioden.

Bolagets lån uppgår till 39 424 558 kr.

Bolaget tillämpar sedan 2014 redovisningsreglerna enligt komponentredovisning (K3).
Bolaget har inga lån med kommunal borgen.

Direktavkastningen för 2022 är 2,63 procent.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	30 580	30 467	29 537	29 339	28 974
Rörelseresultat	6 262	6 985	7 359	6 779	6 287
Resultat efter finansiella poster	10 756	6 457	6 706	6 086	5 582
Balansomslutning	107 299	98 944	93 397	95 301	91 256
Soliditet (%)	53,54	50,38	48,03	41,61	38,10
Hysesbortfall bostäder %	2,60	1,70	2,50	1,10	1,10
Direktavkastning % *	2,63	3,13	2,94	2,60	3,35

*Direktavkastning=driftnetto (bruttovinst) dividerat med marknadsvärde,
marknadsvärde= taxeringsvärde/0,75

2019 ökade taxeringsvärdet med 78 mkr och 2022 med ytterligare 27 mkr, totalt 105 mkr. Med rådande beräkningsmodell så påverkas därför måluppfyllelsen av direktavkastning trots att bolaget ökat driftnettet med 4,6 mkr från 2015.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 500 000	910 000	41 300 935	5 014 597	49 725 532
Disposition enligt beslut av årsstämman:			5 014 597	-5 014 597	0
Utdelning			-1 000 000		-1 000 000
Årets resultat				8 599 265	8 599 265
Belopp vid årets utgång	2 500 000	910 000	45 315 532	8 599 265	57 324 797

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserade vinstmedel	45 315 531
Årets vinst	8 599 265
	53 914 796

Styrelsen och verkställande direktören föreslår vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägare utdelas	0
att i ny räkning överföres	53 914 796
	53 914 796

Styrelsen föreslår

att ingen utdelning lämnas till aktieägare.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsen bedömer utifrån bolagets likviditet och ökade investeringskostnader för utveckling av fastighetsbeståndet, ökade driftskostnader samt framtida underhållsbehov i fastigheterna att utdelning till ägaren inte lämnas 2022.

Styrelsens uppfattning är därmed att utebliven vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		30 580 016	30 466 579
Övriga rörelseintäkter		77 957	129 377
		30 657 973	30 595 956
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-17 094 870	-15 783 342
Övriga externa kostnader		-2 387 116	-2 196 262
Personalkostnader	3	-2 912 060	-3 710 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 863 314	-1 737 803
Övriga rörelsekostnader		-138 215	-183 831
		-24 395 575	-23 611 396
Rörelseresultat		6 262 398	6 984 560
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper		5 101 122	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 552	41 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-708 230	-569 452
		4 493 444	-528 011
Resultat efter finansiella poster		10 755 842	6 456 549
Resultat före skatt		10 755 842	6 456 549
Skatt på årets resultat	6	-2 156 577	-1 441 952
Årets resultat		8 599 265	5 014 597

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	92 252 074	84 261 619
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	594 149	677 985
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	722 061	655 570
		93 568 284	85 595 174
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 304 179	2 338 057
		2 304 179	2 338 057
Summa anläggningstillgångar		95 872 464	87 933 232
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		399 530	335 678
Övriga fordringar		499 667	541 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 095 057	978 804
		1 994 254	1 856 008
<i>Kassa och bank</i>		9 432 780	9 154 270
Summa omsättningstillgångar		11 427 034	11 010 278
SUMMA TILLGÅNGAR		107 299 498	98 943 510



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 500 000	2 500 000
Reservfond		910 000	910 000
		3 410 000	3 410 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		45 315 531	41 300 935
Årets resultat		8 599 265	5 014 597
		53 914 796	46 315 532
Summa eget kapital		57 324 796	49 725 532
Obeskattade reserver	12	152 072	152 072
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 634 213	1 559 246
Summa avsättningar		1 634 213	1 559 246
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	30 860 842	18 684 939
Summa långfristiga skulder		30 860 842	18 684 939
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 563 716	22 613 667
Leverantörsskulder		3 578 639	1 934 885
Aktuella skatteskulder		785 126	385 679
Övriga skulder		184 566	471 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	4 215 528	3 415 749
Summa kortfristiga skulder		17 327 575	28 821 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 299 498	98 943 510



Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10 755 842	6 456 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 001 529	1 922 650
Betald skatt	-1 702 296	-1 392 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	11 055 075	6 986 990
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-63 852	-81 862
Förändring av kortfristiga fordringar	-54 261	-436 065
Förändring av leverantörsskulder	1 643 754	1 934 885
Förändring av kortfristiga skulder	-13 537 348	11 085 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-956 632	19 489 657
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 974 639	-3 634 665
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	33 878	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 940 761	-3 634 665
Finansieringsverksamheten		
Ändring långfristiga skulder till kreditinstitut	12 175 903	-12 621 310
Utbetald utdelning	-1 000 000	-23 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 175 903	-12 644 560
Årets kassaflöde	278 510	3 210 432
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	9 154 270	5 943 838
Likvida medel vid årets slut	9 432 780	9 154 270

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom den del av bolagets långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte omräknats.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	30-120 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	4 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

<u>Byggnader</u>	<u>År</u>
Stomme och grund	120
Värme, sanitet (VS)	50
Fasad	50
Fönster/portar	50
Kök/badrum	30
Yttertak	40
Markanläggningar	20
Garage/miljöhus	50
Övrigt	50
Mark	

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde.

Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller är inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncerninterna poster

Ingen eliminering av interna mellanhavanden redovisas 2022.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparationer/underhåll	5 434 318	4 753 577
Fastighetsförsäkringar	467 486	443 933
Fastighetsskatt	837 411	805 131
Driftkostnader	10 188 705	9 560 528
Övrigt, Tomträttsavgälder/skatt	166 950	220 173
	17 094 870	15 783 342

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 101 785	1 152 583
Övriga arvoden och löner	800 364	845 305
Övriga personalkostnader	89 409	118 718
	1 991 558	2 116 606
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	308 676	859 583
Pensionskostnader för övriga anställda	55 736	56 566
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	556 090	677 403
	920 502	1 593 552
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 912 060	3 710 158

Under 2022 har bolaget haft en VD anställd på 100 procent, en förvaltare samt en bovärd/reparatör på 100 procent.

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader	1 717 136	1 596 531
Avskrivningar på maskiner och inventarier	146 178	141 272
	1 863 314	1 737 803

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	706 874	562 602
Övriga ränte- och finansiella kostnader	1 356	6 850
	708 230	569 452

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 142 549	1 432 390
Justering avseende tidigare år	-60 939	-67 186
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	74 967	76 748
Totalt redovisad skatt	2 156 577	1 441 952

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 709 825	110 145 600
Inköp	9 847 307	2 885 152
Försäljningar/utrangeringar	-349 397	-320 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 207 735	112 709 825
Ingående avskrivningar	-28 448 206	-27 060 375
Försäljningar/utrangeringar	209 681	208 700
Årets avskrivningar	-1 717 136	-1 596 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 955 661	-28 448 206
Utgående redovisat värde	92 252 074	84 261 619
Bokfört värde byggnader	74 688 753	68 924 220
Bokfört värde mark	17 563 321	15 337 399
	92 252 074	84 261 619

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	55 304 100	55 304 100
Fastighetsinteckningar, eget förvar	334 000	334 000
	55 638 100	55 638 100

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 286 769	2 453 594
Inköp	62 342	93 943
Försäljningar/utrangeringar	0	-260 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 349 111	2 286 769
Ingående avskrivningar	-1 608 784	-1 655 659
Försäljningar/utrangeringar	0	188 147
Årets avskrivningar	-146 178	-141 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 754 962	-1 608 784
Utgående redovisat värde	594 149	677 985

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Avseende standardhöjande åtgärder i bostadslägenheter.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	655 570	0
Inköp	722 061	655 570
Omklassificeringar byggnader och mark	-655 570	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	722 061	655 570
Utgående redovisat värde	722 061	655 570

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsrätter	2 263 679	2 297 557
Insatskapital HBV	40 000	40 000
HSB	500	500
	2 304 179	2 338 057

Not 12 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ack överavskrivningar maskiner & inventarier	152 072	152 072
	152 072	152 072

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 39 424 558 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut amortering efter 5 år	26 821 178	16 684 651
Skulder till kreditinstitut amortering inom 2 till 5 år	4 039 664	2 000 288
	30 860 842	18 684 939
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 563 716	22 613 667
	8 563 716	22 613 667

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	60 790	56 167
Upplupna driftskostnader	1 029 744	823 700
Förutbetalda hyresintäkter	2 340 818	2 248 667
Upplupna kostnader standardhöjning mm	722 454	223 279
Upplupna semesterlöner	45 374	47 001
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	16 348	16 934
	4 215 528	3 415 748

Östersund den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Elisabet Sjöström
Styrelseordförande

Bengt Bergqvist
Vice styrelseordförande

Karl Göran Eriksson
Styrelseledamot

Cristine Persson
Styrelseledamot

Jenny Sellsve
Styrelseledamot

Mona Olofsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag
som framgår av vår elektroniska signatur.

Min granskningsrapport har lämnats den dag
som framgår av min elektroniska signatur.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Catarina Raswill Antán
Lekmannarevisor

Bostadsansökningar

Under 2022 inkom 301 ansökningar, inom prioriteringsgrupp 1 och 2 har 176 ansökningar registrerats.

Årets bostadsansökningar har registrerats fördelade på följande sätt:

- Prioriteringsgrupp 1 88 st. (+3) nyanställd inflyttad svårrekryterad personal
- Prioriteringsgrupp 2 88 st. (+27) svårrekryterad personal, redan anställd
- Prioriteringsgrupp 3 61 st. (+15) lägenhetsbyten svårrekryterad personal
- Prioriteringsgrupp 4 64 st. (+21) övriga anställda, byten övriga anställda

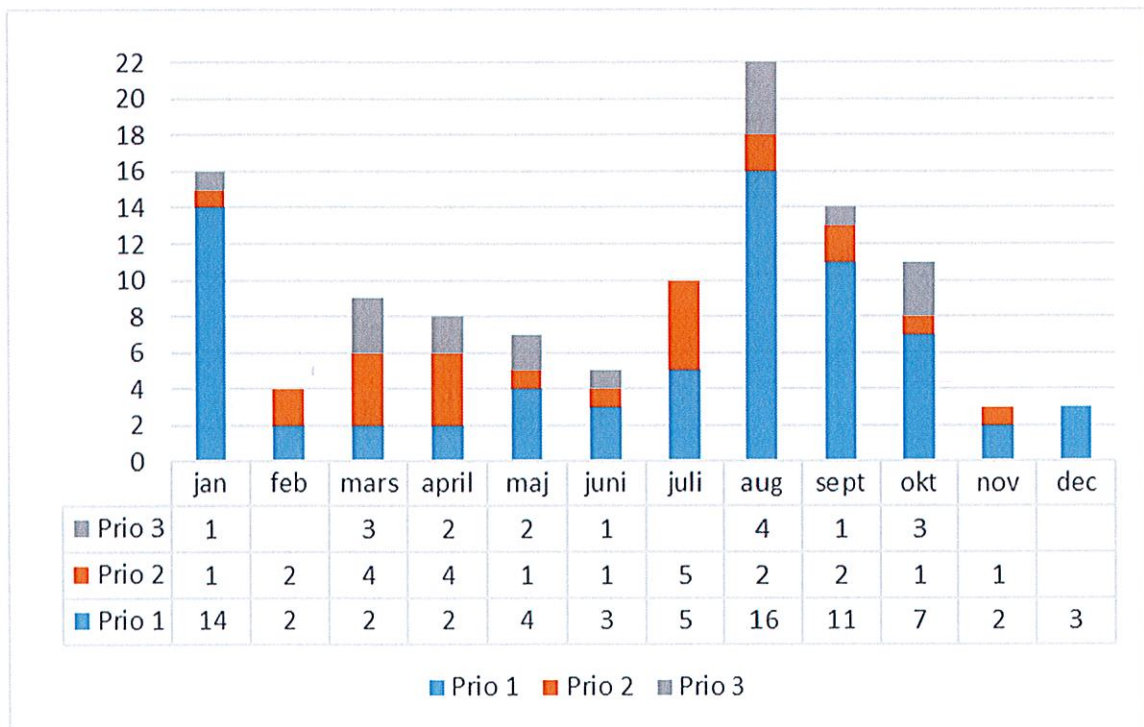
Inflyttning 2022

Under året förmedlades 108 lägenheter och samtliga som sökt lägenhet tillhörande prioriteringsgrupp 1 har fått erbjudande om lägenhet.

Antalet förmedlade lägenheter är inte samma som antalet inflyttade lägenheter på grund av att en lägenhet som förmedlas under 2022 så kan inflyttning ske under 2023.

Diagrammet nedan anger det antal personer som flyttat in i lägenheterna respektive månad. Vid en del uthyrningar flyttar till exempel två personer som tillhör prioriteringsgrupp 1 in i samma lägenhet. Totalt har 112 hyresgäster flyttat in i 108 lägenheter under 2022.

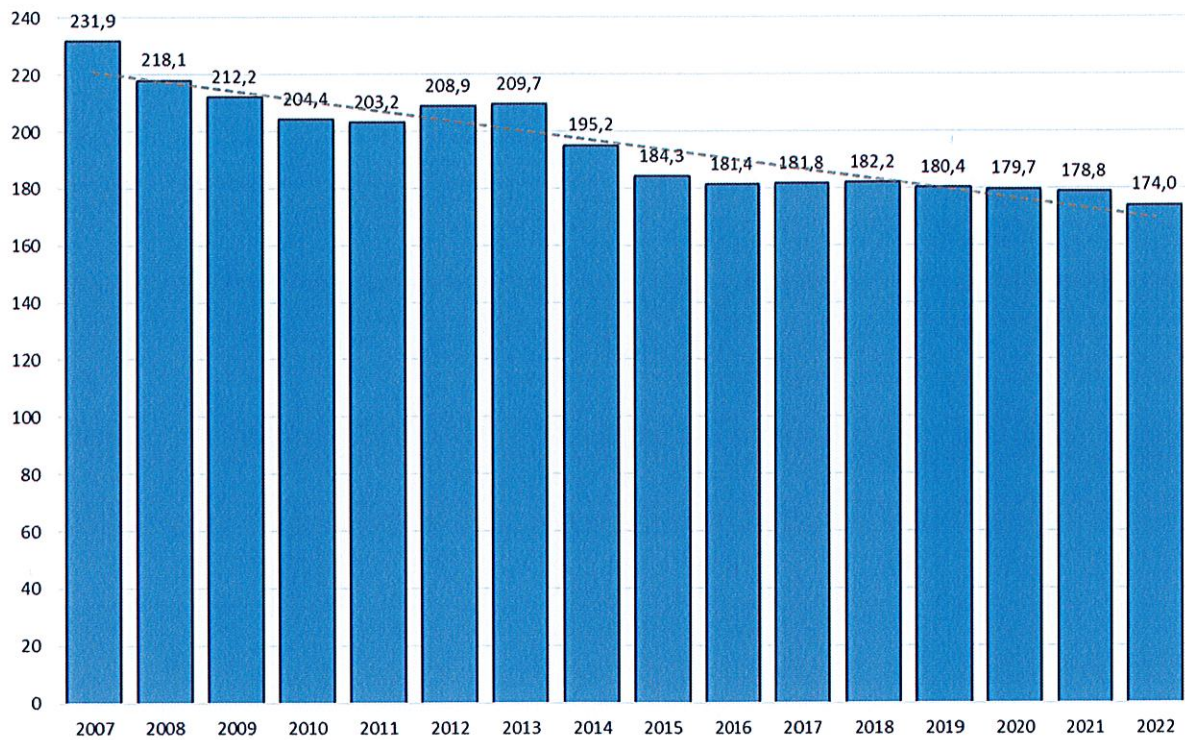
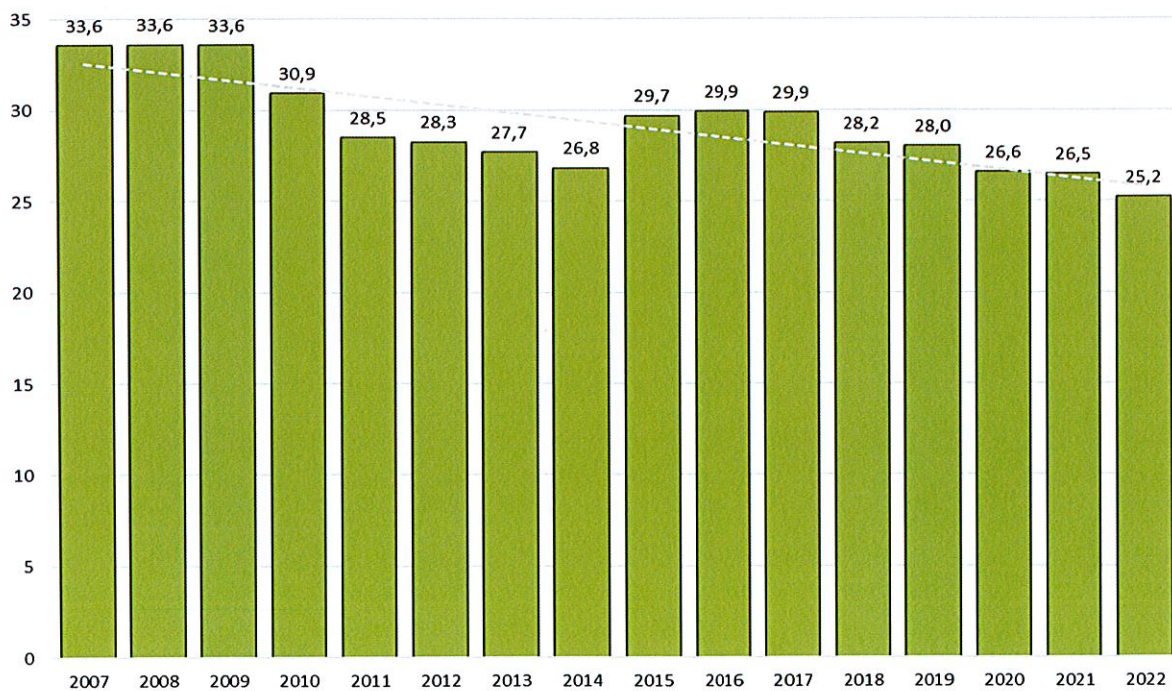
Prioriteringsgrupp 1	71 st. inflyttade
Prioriteringsgrupp 2	24 st. inflyttade
Prioriteringsgrupp 3	17 st. inflyttade
Prioriteringsgrupp 4	0 st. inflyttade



ESB

Inflyttning 2022 per yrkeskategori

	Prio 1	Prio 2	Prio 3
Läkarstudent	21		1
Läkare / Psykolog	12	2	1
Underläkare	8	3	2
Sjuksköterska	14	9	4
Fysio- och arbetsterapeut	4		
Stab / Tjänsteperson	1		2
Tandläkeri	3	2	1
Biomedicinsk analytiker	2	1	2
Logoped			1
Barnmorska	2	2	
Kurator / Pedagog	1	2	1
Medicinteknisk- och röntgeningenjör	2		1
Divisions- och områdeschef	1	1	
Övriga		2	1
	71	24	17

Fjärrvärmeförbrukning graddagsjusterat kWh/m²**Elförbrukning kWh/m²**

År 2015 tillkom 7 lägenheter på Birkavägen med uppvärmning luft-luftvärmepump.

EP
18