

**LANDSTINGSBOSTÄDER  
I JÄMTLAND AB****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
KONSTITUERANDE**

STYRELSEN

2023-05-09

1(5)

**Plats och tid:**

Den 9 maj 2023, kl. 16.00-17.00

Sammanträde i lokal Hårkan regionens hus 3, Kyrkgatan 12  
samt via videolänk.**Beslutande:**Jenny Sellsve, ordförande  
Daniel Hillbom, vice ordförande  
Elisabet Fjellström  
Anders Magnusson  
Annika Lindström**Övriga deltagande:**Nils Lindberg  
Desiré Ankarstrand  
Mona Olofsson, VD**Förhindrade:**

Kent Rosenqvist

**Utses att justera:**

Daniel Hillbom

**Justerings plats:**

Digital signering

**Paragrafer:**

48-63

Mona Olofsson  
*Sekreterare*Jenny Sellsve  
*Ordförande*Daniel Hillbom  
*Justerare*

STYRELSEN

2023-05-09

2(5)

§ 48 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande förklarar dagens möte öppnat och hälsar ledamöter, ersättare och VD välkomna.

Styrelsen föreslår Daniel Hillbom att justera protokollet.

Styrelsen beslutar

**att** utse Daniel Hillbom att jämte ordförande justera dagens protokoll.

§ 49 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

**att** fastställa dagordningen.

**BESLUTSÄRENDEN:**§ 50 Styrelsens konstituering 2023

Ordförande föreslår styrelsens konstituering enligt regionfullmäktiges beslut 2022-12-07.

Styrelsen beslutar

**att** utse Jenny Sellsve till ordförande.

**att** utse Daniel Hillbom till vice ordförande.

Styrelseledamöter:  
Elisabet Fjellström  
Anders Magnusson  
Annika Lindström

Ersättare:  
Nils Lindberg  
Kent Rosenqvist  
Desiré Ankarstrand

§ 51 Godkännande av digitalt deltagande

Styrelsen beslutar

**att** godkänna digitalt deltagande vid styrelsemöten vid behov.

§ 52 Verksamhetsplan för styrelsearbetet (bilaga 10/2023)

Ordförande föreslår verksamhetsplan för styrelsen.

Styrelsen beslutar

**att** fastställa bifogad verksamhetsplan för styrelsearbetet.

§ 53 VD instruktion (bilaga 11/2023)

Ordförande föreslår instruktion för VD.

Styrelsen beslutar

**att** fastställa bifogad VD instruktion.

§ 54 Firmateckning

Ordförande föreslår styrelsen besluta enligt gällande bolagsordning.

Styrelsen beslutar

**att** bolagets firma tecknas av styrelsens ordförande Jenny Sellsve, vice ordförande Daniel Hillbom och VD Mona Olofsson, två i förening. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

§ 55 Attestplan (bilaga 12/2023)

Ordförande föreslår attestplan.

Styrelsen beslutar

**att** fastställa bifogad attestplan.

§ 56 Hyresförhandlingskommitté

Ordförande föreslår styrelsen besluta om hyresförhandlingskommitté.

Styrelsen beslutar

**att** utse ordförande och VD att ingå i hyresförhandlingskommitté.

§ 57 Regler samt nivåer för arvoden styrelse 2023

Ordförande föredrar nuvarande arvodesregler.

Styrelsen beslutar

**att** fastställa årsarvode relaterat till det arvode som utgår till regionstyrelsens ordförande. Till styrelsens ordförande 20 procent och till vice ordförande 10 procent.

**att** till styrelsens övriga ledamöter och ersättare samt till förtroendevald revisor utgår arvoden enligt Region Jämtland Härjedalens arvodesbestämmelser.

§ 58 Bolagsordning (bilaga 14/2023)

Ordförande föredrar av ägaren beslutad bolagsordning dat. 2021-10-20.

Styrelsen beslutar

**att** lägga bolagsordningen till handlingarna.

§ 59 Ägardirektiv (bilaga 15/2023)

Ordförande föredrar av ägaren beslutade ägardirektiv dat. 2021-06-22--23 § 92.

Styrelsen beslutar

**att** lägga ägardirektiv till handlingarna.

§ 60 Sammanträdestider 2023

Ordförande föreslår styrelsen besluta om sammanträdesdatum.

Styrelsen beslutar

**att** fastställa sammanträdesdatum,

8 juni kl. 09.00-17.00 Styrelsemöte, rundtur

7 sep kl. 09.00-12.30 Styrelsemöte, delårsrapport per augusti

31 okt kl. 09.00-12.30 Styrelsemöte, sammanträdesdatum

15 dec kl. 09.00-15.00 Styrelsemöte, budget, VD- och styrelseutvärdering

§ 61 Övriga ärenden

Ordförande påminner att styrelsens ledamöter behöver löneintyg från arbetsgivare som underlag för utbetalning förlorad arbetsförtjänst.

Ordförande informerar om den styrelseportal som samtliga ledamöter får tillgång till efter konstituerande möte.

Styrelsens ledamöter behöver lämna personuppgifter inför registrering hos bolagsverket då VD ombesörjer registreringen.

§ 62 Nästa sammanträde

Nästa ordinarie sammanträde tisdag 8 juni, kl. 9.00-16.00.

§ 63 Avslutning

Ordförande tackar ledamöter, ersättare och VD för dagens konstituerande möte och hälsar välkommen till nytt verksamhetsår. Ordförande förklarar mötet avslutat.

Bilaga 10/2023

## Verksamhetsplan för styrelsearbetet 2023-05-09

## Landstingsbostäder i Jämtland AB

## Räkenskapsåret 2023

Januari-April	Maj	Juni	Augusti-September	Oktober-November	December
Genomgång och fastställande av årsbokslut och förslag till årsredovisning. Prel. resultat- och balansräkning till RJH senast 20/2. Reviderad och undertecknad ÅR till RJH senast 6/3.	Genomgång och fastställande av delårsrapport per april (delge RJH senast 10/5).		Genomgång och fastställande av delårsrapport per augusti (delge RJH senast 10/9).		Budget år 2024 inkl. underhållsplanering och riktlinjer hyresförhandling (förslag klart till 15/12).
Verksamhetsplan för styrelsearbetet	Ekonomisk rapport	Rundtur fastighetsbeståndet	Riskanalys	Sammanträdesdatum	VD- och styrelseutvärdering
Rapport från hyresförhandlingar och ev. justering av budget 2023	Skattekonto	Styrelseportal / Info om bolaget	Internkontrollplan	Strategiplan	
Uppdatering av miljöplan	Lägenhetsstatus	Låneomsättning			
Ekonomisk rapport	VD rapport / Aktivitetslista				
Skattekonto	Övriga frågor				
Lägenhetsstatus	Bolagsstämma				
VD rapport / Aktivitetslista	Konstituerande styrelse - Konstituering - Verksamhetsplan - VD instruktion - Firmateckning - Attestplan - Arvoden - Bolagsordning - Ägardirektiv	Ekonomisk rapport	Ekonomisk rapport	Ekonomisk rapport	Ekonomisk rapport
Övriga frågor		Skattekonto	Skattekonto	Skattekonto	Skattekonto
		Lägenhetsstatus	Lägenhetsstatus	Lägenhetsstatus	Lägenhetsstatus
		VD rapport / Aktivitetslista	VD rapport / Aktivitetslista	VD rapport / Aktivitetslista	VD rapport / Aktivitetslista
		Övriga frågor	Övriga frågor	Övriga frågor	Övriga frågor

**Styrelsens vice ordförande**

Deltar vid presidium.

**VD**

Förbereder och skickar ut handlingar.

Är föredragande vid styrelsesammanträden.

Skriver protokoll och kallar ersättare.

Hyresförhandlingskommittén, avrapportering 1 ggr/år.

**Styrelsens ordförande**

Kallar i god tid till styrelsesammanträden.

Leder styrelsearbetet och följer upp styrelsesammanträden.

Bevakar att styrelsen utför sina arbetsuppgifter.

Hyresförhandlingskommittén, avrapportering 1 ggr/år.

**Styrelsesuppleanter**

Samtliga styrelseledamöter, inklusive ersättare, kallas till styrelsemöten.

För Jenny Sellsve, Elisabet Fjellström, Anders Magnusson inkallas i tur och ordning

Nils Lindberg, Kent Rosenqvist, Desiré Ankarstrand.

För Daniel Hillbom och Annika Lindström inkallas i tur och ordning Desiré Ankarstrand,

Nils Lindberg, Kent Rosenqvist.

**Revisor**

Bevakar att verksamhetsplanen upprättas

och tillämpas.

Tar del av styrelseprotokollen.

## INSTRUKTION TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN I LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB (556527-5962)

Denna instruktion gäller den verkställande direktören, nedan även kallad VD, i Landstingsbostäder i Jämtland AB, nedan kallat bolaget.

Denna instruktion är fastställd av bolagets styrelse **2023-05-09**.

VD-instruktionen fastställs årligen av styrelsen i aktiebolaget.

### Bakgrund

VD skall enligt kapitel 8, § 6, i aktiebolagslagen (ABL) sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. VD i aktiebolaget skall på grund av aktiebolagslagens regler och styrelsens beslut följa nedanstående riktlinjer och anvisningar. Därutöver skall VD även följa särskilda riktlinjer och anvisningar från styrelsen som meddelas för VD:s verksamhetsområde eller konkret ärende.

Denna instruktion begränsar inte VD:s ansvar för aktiebolagets verksamhet enligt aktiebolagslagen.

1. VD sköter aktiebolagets löpande förvaltning, omfattande
  - a) att leda bolagets verksamhet
  - b) att verkställa styrelsens beslut
  - c) att ingå avtal för den löpande verksamheten där bolagets åtaganden inte överstiger 2 basbelopp eller i övrigt är av större betydelse
  - d) att anställa personal
  - e) att placera bolagets likvida medel inom ramen för Regionens koncernpolicy
  - f) att fullgöra bolagets arbetsgivaransvar när det gäller arbetsmiljö samt förhandlings- och informationsskyldighet enligt MBL
  - g) att då det är aktuellt avskriva fordringsbelopp ej överstigande 2 basbelopp
  - h) att försälja utstrangerade tillgångar
  - i) att besluta om tjänstledighet, semester, reseersättningar och extern utbildning för anställd personal
  - j) att besluta om uppsägning och omplacering av anställd personal
  - k) att tillse att anställd som i sitt arbete får del av uppgifter för vilka sekretess ska råda undertecknar särskild sekretessförbindelse
  - l) att besluta om rättsliga åtgärder i händelse av tvist där bolaget utgör part
  - m) att enligt bolagsordningen pröva och i förekommande fall besluta om handlingar kan lämnas ut till allmänheten
  - n) att i övrigt vidta de åtgärder och fatta de beslut som erfordras för den löpande verksamhetens behöriga gång

2. VD skall ta beslut i förvaltningsfrågor som egentligen utgör styrelsens ansvar i fall där styrelsens beslut inte kan erhållas utan väsentlig olägenhet för aktiebolaget. Om det är möjligt ska beslutet föregås av samråd med styrelsens ordförande. Styrelsen skall snarast möjligt underrättas om åtgärden.
3. VD skall ansvara för att bolagets bokföring sköts i överensstämmelse med lagar och god redovisningssed. VD skall ansvara för att aktiebolagets medelsförvaltning sköts på ett betryggande sätt.
4. VD ska så snart anledning föreligger underrätta styrelsen om behov av ändringar i bolagets organisation och i denna instruktion.
5. VD skall med omedelbar verkan underrätta styrelsens ordförande när det finns anledning till att styrelsen måste ta ställning i en viss fråga eller ett visst ärende.
6. VD skall efterkomma och verkställa styrelsens beslut om dessa tillkommit i behörig ordning.
7. VD skall i sitt arbete följa de policydokument som ägarna lagt fast.
8. VD skall fortlöpande informera styrelsen om bolagets förhållanden. Informationen skall lämnas vid styrelsesammanträden.
9. VD skall i samarbete med styrelsens ordförande förbereda styrelseärenden och föredra dessa vid styrelsens sammanträden. VD skall vara styrelsens sekreterare.
10. VD skall i god tid före början av varje nytt räkenskapsår och senast den 15 december upprätta och inlämna ett förslag till årsbudget och underhållsplan till bolagets styrelse.
11. VD skall utöva erforderlig kontroll och tillsyn över bolagets befattningshavare. Det åligger VD att utfärda befattningsbeskrivningar enligt styrelsens bestämmande.
12. VD får inom ramen för sin behörighet delegera beslutanderätt till annan tjänsteman inom bolaget samt utfärda fullmakt. VD måste utöva kontroll över hur sådana befogenheter utnyttjas. VD ansvarar för beslut som fattas av tjänsteman som fått befogenhet via delegation.
13. VD får ej handlägga frågor rörande avtal mellan VD och bolaget. Det här gäller även avtal mellan bolaget och tredje man om VD i frågan har ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot bolagets.



# ATTESTPLAN

## LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB

Beslutad av styrelsen 2023-05-09

### Attestregler

**Attest av faktura** innebär att:

- kontroll att fysisk leverans har skett
- rätt pris har fakturerats
- fakturan är rätt beräknad
- kontroll kontering skett

**Slutattest av faktura** innebär att fakturan är godkänd för utbetalning.

Samtliga fakturor som betalas skall vara signerade för attest och slutattest enligt denna attestplan.

Marika Nord, HSB Södra Norrland, nedan	MN
Jenny Sellsve, styrelseordförande, nedan	JS
Mona Olofsson, VD, nedan	MO
Per Pålsson, förvaltare, nedan	PP

### Fastighetsrelaterade kostnader

Dessa kostnader avser kostnader inom fastställd budget. Kostnader utöver budget, överstigande 500 tkr, skall alltid godkännas av styrelsens ordförande eller styrelsen.

Fastighetsrelaterade kostnader	Attest	Slutattest
Krediteringar och hyresförluster Avskrivning hyresskulder överstigande 2 basbelopp beslutas årligen av styrelsen.	MN	MO
Taxebundna kostnader	MO	MO
Underhåll	PP	MO
Försäkringskostnader	MO	MO
Om- och nybyggnader	MO	JS
Konsultkostnader	MO	JS

## Övriga kostnader

Övriga kostnader	Attest	Slutattest
Arvoden	MN	MO
Övriga administrativa kostnader Enligt avtal.	MO	MO
Konsultkostnader	MO	JS
VD:s omkostnader	MO	JS
Löpande ränta och amortering	MN	MO
Omsättning av lån	MN	MO / JS
Nyupplåning/lösen av lån	MN	MO / JS
Inbetalning av skatter	MN	MO

## Fakturahantering

Fakturan ankommer till av HSB Södra Norrland anlitat scanningföretag.

Fakturan läggs in digitalt och styrs till i attestplanen angivna attesterare på Landstingsbostäder som kontrollerar och utför attest samt slutattest enligt attestplan.

Fakturan betalas automatiskt på förfallodagen.

Originalfaktura arkiveras hos förvaltningsbolaget.

VD har tillgång till all bokföring via webbaserat system.

## Namnsteckningsprov

Namn	Namnsteckning	Signatur
Jenny Sellsve	_____	_____
Mona Olofsson	_____	_____
Marika Nord	_____	_____

## **BOLAGSORDNING LANDSTINGSBOSTÄDER i JÄMTLAND AB**

Denna bolagsordning avses gälla fr.o.m. år 2021-10-20.

### **1 Bolagets firma**

Bolagets firma är Landstingsbostäder i Jämtland AB.

### **2 Styrelsens säte**

Styrelsen har sitt säte i Östersunds kommun, Jämtlands län.

### **3 Verksamhetsföremål**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Jämtlands län förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadsrätter och därtill hörande kollektiva anordningar.

### **4 Ändamål med bolagets verksamhet**

Bolaget ska med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens verksamhetsområde.

Verksamheten ska bedrivas för Region Jämtland Härjedalen, i första hand i rekryteringsfrämjande syfte.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

### **5 Offentlighet**

Allmänhetens rätt att ta del av bolagets handlingar framgår av 2 kap. tryckfrihetsförordningen och 2 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen.

Frågor om utlämnande av handling avgörs av styrelsen eller efter styrelsens bestämmande.

### **6 Region Jämtland Härjedalens direktivrätt**

Bolaget ska följa de ägardirektiv som Regionfullmäktige eller Regionstyrelsen utfärdar. Detta under förutsättning att de inte avviker från bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, t.ex. aktiebolagslagen och sekretesslagen. Direktiven fastställs av årsstämman.

Bolaget ska bereda Regionfullmäktige i Jämtland Härjedalen möjlighet att yttra sig innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

### **7 Aktiekapitalet**

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 2 500 000 kronor och högst 10 000 000 kronor.

### **8 Aktier**

Fastställd av regionfullmäktige 2021-10-19—20 § 113

Antal aktier ska vara lägst 2 500 och högst 10 000.

## **9 Styrelsen**

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst nio ledamöter samt lägst tre och högst sju suppleanter.

Styrelsen utses av Regionfullmäktige i Jämtland Härjedalen från tiden från den ordinarie årsstämma som följer närmast efter det att val till Regionfullmäktige förrättats, intill slutet av den ordinarie årsstämma som följer efter nästa val till Regionfullmäktige. Regionfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

## **10 Revision**

Årsstämman utser en auktoriserad revisor för granskning av bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsen och den verkställande direktörens förvaltning.

Regionfullmäktige i Jämtland Härjedalen utser en lekmannarevisor/förtroenderevisor för granskning om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Revisorerna utses för samma mandatperiod som gäller för bolagets styrelse.

## **11 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

## **12 Kallelse till årsstämma**

Kallelse till årsstämma ska ske genom post eller e-post till aktieägarna tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman.

## **13 Ärenden på ordinarie årsstämma**

På ordinarie årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en eller flera justeringsmän
4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen
6. Beslut om
  - a. fastställande av resultat- och balansräkning
  - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c. ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör
7. Fastställande av arvoden till styrelsen och lekmannarevisorn/förtroenderevisorn
8. Val av auktoriserad revisor

Fastställd av regionfullmäktige 2021-10-19—20 § 113

9. Annat ärende som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

#### **14 Rösträtt**

Vid årsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom ägda och företrädda aktier utan begränsning i röstetalet.

#### **15 Firmatecknare**

Styrelsen får inte bemyndiga annan än styrelseledamot eller VD att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i föreningen.

#### **16 Region Jämtland Härjedalens uppsiktsfunktion**

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § i kommunallagen under uppsikt av Regionstyrelsen.

Regionstyrelsen kan ta del av bolagets handlingar/räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget är skyldig att lämna den information om verksamheten som Regionstyrelsen begär.

#### **17 Ändring av bolagsordning**

Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av Regionfullmäktige i Jämtland Härjedalen.

## Ägardirektiv Landstingsbostäder i Jämtland Aktiebolag

Landstingsbostäder i Jämtland Aktiebolag nedan kallat bolaget, ägs till 100 % av Region Jämtland Härjedalen.

Ägaren tydliggör i dessa ägardirektiv sina intentioner avseende inriktningen av bolagets verksamhet utöver de förutsättningar som framgår av gällande bolagsordningen.

### 1 Bolagets verksamhet och uppdrag

Landstingsbostäders uppdrag är att inom Region Jämtland Härjedalens verksamhetsområde 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.

Bolaget får äga och bedriva internat, elevboende samt korttidsuthyrning av lägenheter till visstidsanställd personal.

### 2 Verksamhetskrav

Bolagets verksamhet ska bedrivas för Region Jämtland Härjedalen, i första hand i rekryteringsfrämjande syfte.

Landstingsbostäder följa regionens miljöpolicy

Vid uthyrning av bostäder ska följande prioritetsordning gälla:

- Uthyrning till nyanställd svårrekryterad personal (vad som är svårrekryterad personal avgörs av HR-direktör)
- Uthyrning till svårrekryterad personal som redan är anställd, men som önskar erhålla bostad hos Landstingsbostäder
- Lägenhetsbyte för svårrekryterad personal
- Lägenhetsbyte för övriga boende
- Uthyrning till övriga regionanställda
- Uthyrning till icke regionanställda

### 3 Verksamhetsplaner/uppföljning m m

Bolaget håller löpande ägaren informerad om verksamheten genom att översända protokoll från styrelsesammanträden. Detta gäller även protokoll från årsstämma.

I förvaltningsberättelsen ska, utöver krav i aktiebolagslagen, redovisas hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av ändamålet enligt bolagsordningen.

I samband med att årsredovisningen lämnas ska bolaget lämna en rapport till ägaren om genomförda aktiviteter.

- Utöver de krav som finns i aktiebolagslagen och bokföringslagen ska bolagets årsredovisning/bokslut samordnas med ägarens årsredovisning.
- Ett preliminärt bokslut ska vara inlämnat till ägaren enligt ägarens tidplan.
- Revisionsintyg och det reviderade bokslutet inklusive lekmannarevisorernas rapport ska vara ägaren tillhanda enligt ägarens tidplan.
- Rapporter om bolagets ställning redovisas löpande i enlighet med ägarens tidplan.

Ägaren kan kalla bolaget styrelse, VD och revisorer för dialog om bolagets verksamhet och ekonomi.

#### **4 Avkastningskrav och utdelning**

Marknadsmässigt direktavkastningskrav (driftnetto/marknadsvärde) ska uppgå till minst 3% under en rullande 5 årsperiod. Marknadsvärdet motsvarar taxeringsvärde/0,75.

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

#### **5 Årsstämma**

Bolaget ska årligen senast före utgången av maj månad hålla årsstämma.

