

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

STYRELSEN

2023-09-07

1(5)

**Plats och tid:**

Den 7 september, kl. 09.00-12.00.

Sammanträde konferensrum Faxälven i regionens hus 3 kl. 9.00-12.00.

**Beslutande:**

Jenny Sellsve, ordförande  
Daniel Hillbom, vice ordförande  
Anders Magnusson  
Annica Lindström  
Nils Lindberg, tjänstgörande ersättare

**Övriga deltagande:**

Mona Olofsson, VD

**Förhindrade:**

Elisabet Fjellström  
Desiré Ankarstrand  
Kent Rosenqvist

**Utses att justera:**

Daniel Hillbom

**Justerings plats:**

Digital justering

**Paragrafer:**

79-96

Mona Olofsson  
*Sekreterare*

Jenny Sellsve  
*Ordförande*

Daniel Hillbom  
*Justerare*

STYRELSEN

2023-09-07

2(5)

§ 79 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande förklarar dagens möte öppnat och hälsar alla välkomna. Styrelsen föreslår Daniel Hillbom att justera protokollet.

Styrelsen beslutar

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

§ 80 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

**att** fastställa dagordningen efter tillägg av beslutspunkt Planavtal Biet 3, 4, 5 och 8.

§ 81 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2023-06-08.

Styrelsen beslutar

**att** godkänna föregående protokoll.

**RAPPORTER:**§ 82 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Ordförande och VD informerar om styrgruppens arbete.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 83 Ekonomisk rapport (bilaga 19/2023)

VD redovisar aktuell likviditet till och med sista augusti 2023 samt likviditetsprognos till och med 31 december 2023.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporterna till handlingarna.

STYRELSEN

2023-09-07

3(5)

§ 84 Skattekonto

VD rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 85 Delårsrapport per augusti 2023

VD och ordförande föredrar kring delårsrapport per sista augusti 2023. Ärendet återkommer som beslutsärende.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 86 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 8 lägenheter är outhyrda per 2023-09-07.  
VD redovisar omsättning av lägenheter januari till oktober år 2023 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 87 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 20/2023)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 88 Information om ärenden hos Region JH som berör Landstingsbostäder

Ordförande rapporterar att inga ärenden finns vid tidpunkten.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

STYRELSEN

2023-09-07

4(5)

**BESLUTSÄRENDEN:**§ 89 Delårsrapport per augusti 2023 (bilaga 21/2023)

VD och ordförande har tidigare vid sammanträdet föredragit kring delårsrapport per sista augusti 2023.

Styrelsen beslutar

**att** delårsrapport per 2023-08-31 godkänns och överlämnas till ägarna.

§ 90 Riskanalys (bilaga 22/2023)

Ordförande och VD föredrar kring riskanalysen. Riskanalysen för Landstingsbostäder i Jämtland AB uppdateras efter diskussion och analys vid styrelsemötet. Riskvärdering och riskprioritering genomförs av de risker som finns sammanställda i risklistan och de prioriterade riskerna sammanställs i riskmatrisen.

Styrelsen beslutar

**att** godkänna riskanalysen.

§ 91 Internkontrollplan (bilaga 23/2023)

Ordförande föreslår internkontrollplan.

Styrelsen beslutar

**att** fastställa bifogad internkontrollplan.

§ 92 Planavtal Biet 3-5 samt Biet 8

Östersunds kommun, miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, beslutade den 29 mars 2023 att planläggning för fastigheterna Biet 3, 4, 5 och 8 får påbörjas och har därför upprättat planavtal för arbetet.

Styrelsen beslutar

**att** uppdra till ordförande och VD att underteckna planavtal för fastigheten Biet 3, 4, 5 och 8.

**§ 93 Övriga ärenden**

Inga övriga ärenden rapporterade.

**§ 94 Nästa sammanträde**

Styrelseutbildning måndag 16 oktober och nästa sammanträde  
tisdag 31 oktober, kl. 9.00-12.30

**§ 95 Styrelsen enskilt****§ 96 Avslutning**

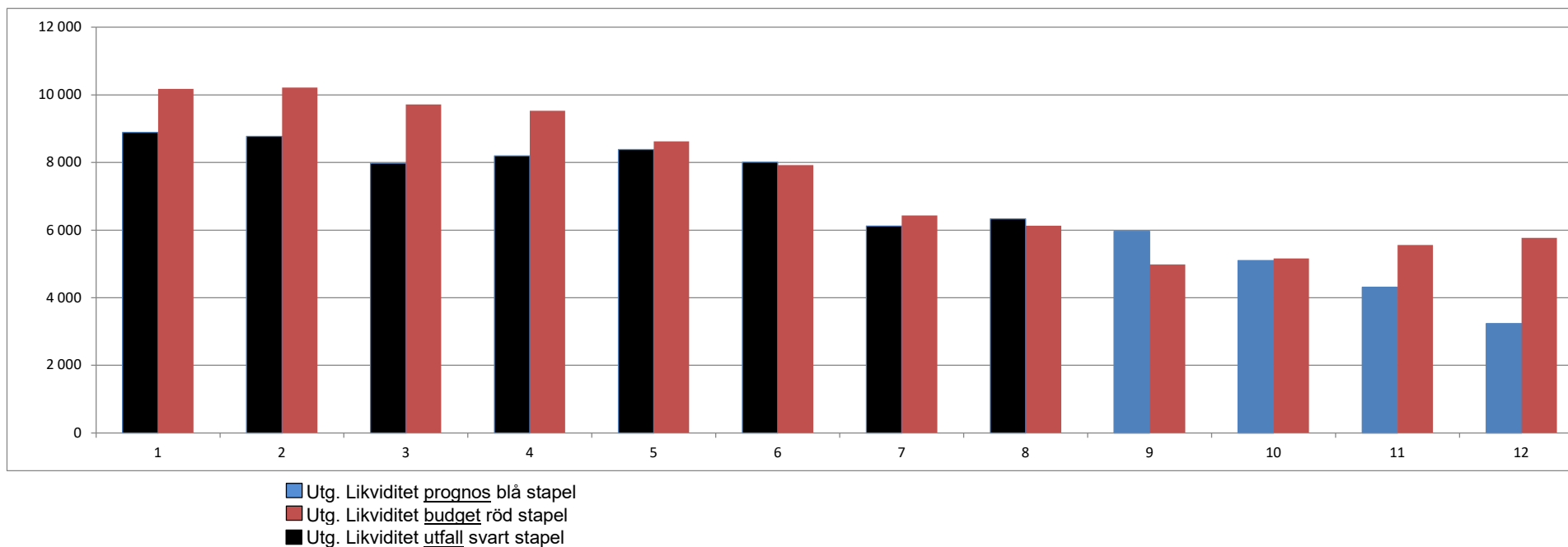
Ordförande tackar ledamöter, tjänstgörande ersättare samt  
VD för dagens styrelsemöte och förklarar mötet avslutat.

## 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	Summa	Jämfört budget
<b>Ingående likviditet</b>	<b>9 714</b>	<b>8 891</b>	<b>8 774</b>	<b>7 977</b>	<b>8 196</b>	<b>8 386</b>	<b>8 010</b>	<b>6 121</b>	<b>6 332</b>	<b>5 967</b>	<b>5 095</b>	<b>4 311</b>	<b>33 120</b>	<b>982</b>
Hysesintäkter mm	3 214	2 687	2 752	2 571	2 935	2 627	2 945	2 677	2 678	2 678	2 678	2 678	33 120	982
Driftskostnader	-2 164	-1 921	-2 380	-1 580	-1 851	-1 815	-1 295	-1 366	-1 450	-1 500	-1 600	-1 700	-20 622	-2 665
Reparationer	-425	-556	-516	-248	-197	-321	-681	-232	-308	-308	-308	-308	-4 408	-708
Underhållskostnader	-557	0	0	-8	-67	-41	-256	0	-74	-74	-74	-74	-1 226	-336
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-32	-31	-170	-22	-38	-197	-63	-30	-191	-88	0	-174	-1 037	26
Övr. finans. Slutlig skatt, HBV	0	0	0	0	0	0	0	-18	0	0	0	0	-18	-18
Amorteringar	-53	-18	-229	-38	-110	-154	-85	0	-207	-93	0	-207	-1 193	5
Invester./större entrepr.	-806	-278	-254	-455	-484	-473	-2 455	-820	-813	-1 486	-1 480	-1 288	-11 092	178
Nya lån, avyttr tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
							0						0	0
<b>Likviditet utfall/prognos</b>	<b>8 891</b>	<b>8 774</b>	<b>7 977</b>	<b>8 196</b>	<b>8 386</b>	<b>8 010</b>	<b>6 121</b>	<b>6 332</b>	<b>5 967</b>	<b>5 095</b>	<b>4 311</b>	<b>3 237</b>		



**VD RAPPORT 2023-09-07****Underhåll- och investeringsåtgärder**Rivning Önevägen 21-23 (Mariedal 15)

Rivningen är utförd, projektet avslutas under september.

Utbyte fönster Köpmangatan 4 (Garvaren 4)

Projektet påbörjas prel. under oktober.

Ny värmekulvert Sollidenvägen (Fjällkon 6)

Grävningsarbetet påbörjades under augusti och har kommit ungefär halvvägs.

Renovering Landstingsbostädens kontor

Det är har varit läckage i liggande avlopp i källarplan vid kontoret som nu är åtgärdat. Vi planerar att utföra en renovering av kontoret med nya ytskikt samt ny inredning för att skapa en avgränsning innanför entrén.

Utbyte hissar Önevägen (Mariedal 15)

Upphandling byte hissar genomförs under senare delen av året för att kunna utföras under 2024.

**Inventering av fastigheternas elanläggningar**

Nordins El redovisade lönsamhetskalkyler den 31 maj. Denna förstudie visar att det är mest lönsamt att utföra åtgärder inom Fjällkon (Sollidenvägen) och Filosofen (Köpmangatan 6). Detaljerade investeringskalkyler tas fram för dessa områden inför budgetarbete 2024, därefter kan vi besluta hur vi går vidare.

**Fjärrvärmekostnader**

Jämtkraft har genom prisdialogen aviserat en 9% höjning år 2024 samt höjning 5% år 2025 och 5% år 2026.

**Kostnad för TV utbud**

Vi har omförhandlat samtliga avtal med Tele2 (fd. Comhem) gällande leverans av grundutbud tevekanaler via det koaxiala fastighetsnätet. Tele2 har offererat ett nytt pris för tjänsten, nytt pris 55 kr/hushåll jämfört med dagens avgift som är 101 kr/hushåll (inkl. moms). Detta innebär en lägre kostnad om 250 000 kr på årsbasis fr o m 2024.

## AKTIVITETSLISTA 2023-09-07

### Styrgrupp fastighetsbeståndet

Möte med styrgruppen genomfördes senast den 23 augusti, nästa möte 23 oktober.

*Pågår.*

### Namnbyte på bolaget

*Prel. klart under kv 2 2024.*

### Bruksvärdesprövning

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

*Klart under 2023.*

### Intervju HR direktör

HR direktör Krister Eriksson samt HR strateg Anders Bylander, planeras att bjudas in till styrelsemötet i oktober för att bland annat avge lägesrapport om rekryteringsbehovet inom regionen.

*Klart kv. 4 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.*

### Ev. placering likvida medel på fasträntekonto

Analysera om del av bolagets likvida medel kan flyttas över på ett fasträntekonto. Detta beroende av ränteskillnad mellan befintligt konto kontra fasträntekontot, storlek på placering för att bibehålla nödvändig likviditet samt löptid för placering. Avvakta ev. placering till slutet av året då samtliga större projekt är slutreglerade. Fasträntekonto hos Swedbank har högsta inlåningsränta om 3,95 procent med placering 1 år. Inlåningsränta på bolagets penningmarknadskonto är idag 3,57 procent.

*Klart kv. 4 2023.*

### Kontroll attest enligt Internkontrollplan

Enligt Internkontrollplan så ska kontroll ske av ordförande en gång per år att attest av fakturor följer antagen attestplan.

*Klart kv. 4 2023.*



**Delårsrapport 202308**

inkl. prognos helår 2023

**Landstingsbostäder i Jämtland**

Beslutad av styrelsen: 2023-09-07

	<b>Delårsrapport 202308</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Prognos T2 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>	<b>Bokslut 2021</b>
<b>Rörelseintäkter</b>					
Hysesintäkter	20 831 668	30 848 000	31 173 972	29 438 986	29 345 585
Övriga intäkter	778 912	1 290 000	987 000	1 218 987	1 250 371
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>21 610 580</b>	<b>32 138 000</b>	<b>32 160 972</b>	<b>30 657 973</b>	<b>30 595 948</b>
<b>Rörelsekostnader</b>					
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll & reparationer)	-13 316 998	-20 794 800	-20 732 600	-19 976 920	-19 573 365
Planerat underhåll	-383 934	-890 000	-890 000	-1 579 715	-1 311 266
Fastighetskatt	-576 000	-863 000	-863 000	-837 411	-805 131
Avskrivningar	-1 199 590	-2 085 000	-2 085 000	-2 001 529	-1 921 634
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-15 476 522</b>	<b>-24 632 800</b>	<b>-24 570 600</b>	<b>-24 395 575</b>	<b>-23 611 396</b>
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>	<b>6 134 059</b>	<b>7 505 200</b>	<b>7 590 372</b>	<b>6 262 398</b>	<b>6 984 552</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	39 315	0	0	5 201 674	41 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	-492 568	-1 062 000	-1 062 000	-708 230	-569 452
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-453 253</b>	<b>-1 062 000</b>	<b>-1 062 000</b>	<b>4 493 444</b>	<b>-528 011</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5 680 806</b>	<b>6 443 200</b>	<b>6 528 372</b>	<b>10 755 842</b>	<b>6 456 541</b>
Extraordinära poster	0	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	-2 156 577	-1 441 952
<b>Resultat</b>	<b>5 680 806</b>	<b>6 443 200</b>	<b>6 528 372</b> T1 6 353 200	<b>8 599 265</b>	<b>5 014 589</b>



## DELÅRSRAPPORTERING PER SISTA AUGUSTI 2023

### Landstingsbostäder i Jämtland AB - 556527-5962

#### Bakgrund och fakta om bolaget

Landstingsbostäder i Jämtland AB är ett bostadsbolag som ägs helt av Region Jämtland Härjedalen. Genom bolagsordning och ägardirektiv tydliggörs regionens intentioner med bolaget. Totalt har bolaget 468 lägenheter varav 7 lägenheter är bostadsrätter, lägenhetsyta ca 31 000 kvadratmeter.

#### Kort beskrivning av bolagets verksamhetskrav samt affärsmässiga krav enligt ägardirektiven

- Bolagets verksamhet ska bedrivas för Region Jämtland Härjedalen, i första hand i rekryteringsfrämjande syfte.
- Vid uthyrning ska alltid en viss prioriteringsordning gälla som framgår i ägardirektivet.
- Bolaget ska följa regionens miljöpolicy.
- Bolaget håller löpande ägaren informerad om verksamheten genom att översända protokoll från styrelsesammanträden. Detta gäller även protokoll från årsstämma. I det nya ägardirektivet framgår att dialog med ägarna ska ske.
- Bokslut ska lämnas in årligen. I förvaltningsberättelsen ska, utöver krav i aktiebolagslagen, redovisas hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av ändamålet enligt bolagsordningen.
- Rapporter om bolagets ställning redovisas löpande i enlighet med ägarens tidplan.
- 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 nivå på utdelning.

#### Organisation

Bolaget har en VD anställd på 100 procent. Bolaget har även en heltidsanställd reparatör samt en förvaltare. Den ekonomiska förvaltningen, inklusive hyresadministration, upphandlas ca vart sjätte år där befintligt avtal är tecknat med HSB Södra Norrland.

#### Styrning och planering av verksamheten

En verksamhetsplan finns upprättad som innehåller en tidplan över när olika aktiviteter och styrelsesammanträden ska utföras under året för att uppfylla ägardirektiven och följa aktiebolagslagen.

Det finns även en internkontrollplan upprättad för bolaget för att säkerställa att verksamheten bedrivs ändamålsenligt och lagenligt samt att de styrdokument som finns upprättade följs som ägardirektiv, bolagsordning samt fastställda ekonomiska ramar.

En riskanalys utförs årligen.

Alla protokoll översänds till ägarna enligt krav och i förvaltningsberättelsen i årsredovisningen stäms de olika kraven av och avrapporteras.

I årsredovisningen rapporteras bland annat hur lägenheterna fördelats samt hur direktavkastningen utvecklas.

Vid varje styrelsemöte redovisar VD rapport om verksamheten, saldo på skattekontot, statistik över uthyrning och vakans, likviditetsrapport, pågående projekt samt följer upp beslut etc.

Styrelsen har utsett en styrgrupp som bereder förslag till styrelsen för fastighetsutveckling enligt regionfullmäktiges beslut den 23 juni 2021.

#### Omflyttning

Flyttningsfrekvensen januari till augusti 2023 ligger på 17 procent, 72 lägenheter har sagts upp under perioden (81 lägenheter jan-aug 2022). Då ingår inte de 15 lägenheter som Region Jämtland Härjedalen hyr av bolaget och i sin tur hyr ut möblerade för korttidsboende.

#### Prioriteringsordning, förmedling av bolagets lägenheter

Bolagets verksamhet ska bedrivas för ägaren, i första hand, i rekryteringsfrämjande syfte och vid uthyrning ska fastställd prioriteringsordning gälla. 79 (83) hyresgäster har flyttat in under perioden januari till och med augusti 2023 enligt denna fördelning:

- Prioriteringsgrupp 1 58 st (nyanställd inflyttad svårrekryterad personal)
- Prioriteringsgrupp 2 12 st (svårrekryterad personal, redan anställd)
- Prioriteringsgrupp 3 7 st (lägenhetsbyten svårrekryterad personal)
- Prioriteringsgrupp 4-5 2 st (övriga regionsanställda, byten övriga anställda)

Samtliga i prioriteringsgrupp 1 som sökt lägenhet har fått erbjudande om lägenhet.

#### Hyreshöjning

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Norr under 2023 tecknades överenskommelse på 3,95 procents hyreshöjning fr o m 1 april 2023.

Under 2023 fortsätter arbete i samarbete med Fastighetsägarna med att utföra bruksvärdesprovning av bolagets fastigheter.

#### Styrelsearbete

Under 2023 har fem protokollförda sammanträden hållits.

Den 9 maj 2023 hölls den ordinarie bolagsstämman.

För kontroll och styrning av styrelsens arbete och ansvar finns en fastställd verksamhetsplan som uppdateras årligen samt den interna kontrollplanen.

Styrelse- och VD utvärdering genomförs varje år.

Styrelsen består idag av ordförande Jenny Sellsve, vice ordförande Daniel Hillbom och ledamöterna Elisabet Fjällström, Anders Magnusson, Annika Lindström. Ersättare är Nils Lindberg, Kent Rosenqvist samt Desiré Ankarstrand.

#### Speciella händelser under året

Byggnaden med adress Önevägen 21-23 som var uppförd under 1950-talet hade förhöjda radonvärden i lägenheterna på grund av markradon samt radon i byggnadsmaterial.

Styrelsen beslutade under 2022 att ansöka om rivningslov av byggnaden hos kommunen. Rivningslovet beviljades av kommunen i augusti 2022 och rivningen är nu genomförd av byggnaden med tio lägenheter.

Utarbetande av nya detaljplaner inom fastighet Mariedal 15 (Önevägen 11-29, Frösön) samt Fjällkon 6 (Sollidenvägen 27-97) pågår efter att Östersunds kommun i september 2022 beslutade om att inleda planläggning. Landstingsbostäder har föreslagit en förtätning inom Mariedal 15 med punkthus samt utveckling av Fjällkon 6 med nya tomter som kan avyttras för småhusbebyggelse.

I mars 2023 beslutade även kommunen efter bolagets planansökan i december 2022 att inleda planläggning av fastigheterna Biet 3, 4, 5, 8. Inom området finns idag fyra äldre byggnader med totalt 21 lägenheter. Landstingsbostäder har föreslagit att befintliga byggnader rivs för att möjliggöra en förtätning och utökning av antal lägenheter i detta attraktiva läge nära sjukhuset.

Styrelsen har beslutat att begära undantag från Region Jämtland Härjedalens modervarumärkesstrategi gällande egen logotyp samt begäran om namnbyte för bolaget, begäran är inlämnad till ägarna under 2022 och besked väntas preliminärt under 2023.

#### Ekonomi samt kommentarer till bolagets resultat

Förutom bokslut för kalenderåret lämnas även en ekonomisk delårsrapport per den sista april och sista augusti till ägarna enligt ägardirektivet. Delårsrapporterna innehåller även en prognos för helåret. Ekonomin är fortsatt mycket god i bolaget samtidigt som underhållsbehovet fortsätter vara mycket omfattande främst på grund av att beståndet är gammalt, snitt byggår är 1968.

I april tecknade bolaget ett lån på 4 862 200 kr hos Kommuninvest med regionen som borgenär.

Resultatet för bolaget, före bokslutsdispositioner och skatt, per sista augusti 2023 är:  
5 680 806 kronor

I prognos för helår 2023 antas preliminärt ett positivt resultat uppgående till:  
6 528 372 kronor

Vilket innebär att prognos för helår enbart avviker mot budget med ett litet överskott om:  
85 000 kronor

Prognos direktavkastning helår 2023 beräknas till:  
3 procent

Östersund 2023-09-07  
Landstingsbostäder i Jämtland AB

Jenny Sellsve  
Styrelseordförande

Mona Olofsson  
Verkställande direktör



# Risicanalys - 20230907

## Vad är en risk?

**”Något negativt som kan inträffa och som, om det gör det, påverkar vår verksamhet på ett icke önskvärt sätt”**

Risicanalysen genomförs årligen av styrelsen och består av fyra steg:

1. **Risikidentifiering** - Identifiering av olika risker som sammanställs i ”Risklistan”. Listan utgör en förteckning över identifierade risker indelat i olika verksamhetsområden.
2. **Risikvärdering** - Värdering av de olika riskerna utförs utifrån hur sannolikt att risken inträffar och hur stor påverkan/konsekvens det då blir för verksamheten. Eftersom risicanalysen utförs årligen är bedömning vid värdering ett år framåt.
3. **Risikprioritering** - Normalt kan vi inte arbeta med och eliminera alla risker. Vi bör prioritera de mest allvarliga riskerna och det är viktigast att de olika riskerna analyseras, diskuteras och värderas. De prioriterade riskerna, röd text, sammanställs i ”Riskmatris”. Vi analyserar inte så kallade orealistiska risker, dvs sådana risker som i princip aldrig inträffar.
4. **Risikhandlingsplan** - För en del av de risker som vi ”bara” har minimerat eller de som vi kanske har valt att inte eliminera (på grund av exempelvis kostnad, komplexitet eller tidsbrist) så noteras det vid behov i riskmatrisen för hur vi förbereder/agerar för att minimera risken.



## Risklista

### Externa faktorer

#### Externa beslut

Ägardirektiv – avkastningskrav etc. förändras  
 Ägarbeslut – förändring fastighetsbestånd etc.  
**1. Regeringsbeslut, nya regelverk och krav**

#### Andra aktörer

Branschkonkurrens

#### Varumärke

Media  
 Rykte

#### Övrigt

Krig och katastrofer  
 Extern brottslighet  
 Hot  
**2. Ökad inflation**

### Ekonomi

**3. Kvalitet löpande redovisning, bokslut- och budgetprocess, löne-/pensionshantering**  
**4. Fakturahantering, rutiner attest**

Nivå direktavkastningskrav

**5. Problem upptagande nya lån**  
**6. Räntekostnader**  
**7. Likviditet**  
 Soliditet

Hyresförlust/vakans

Hyresskuld/avskrivning

**8. Nivå hyreshöjningar, försenat arbete med bruksvärdesprovning**

**9. Ekonomiskt bedrägeri**

**10. Skatter och avgifter**

**2. Ökade driftskostnader som el- och fjärrvärme etc**



## Personal

Kompetensförsörjning  
 Kompetensutveckling  
 11. Nyckelpersoner uppsägning / sjukdom  
 Omsättning personal  
 Sjukfrånvaro  
 16. Arbetsmiljö/säkerhet  
 Hot, mobbning och trakasserier  
 Verksamhetslokaler  
 Etik/Sekretess

## Ledning och bolagsstyrning

12. Bristfällig ledning och styrning - Ansvar och befogenheter  
 Verksamhetsplanering  
 Uppföljning beslut  
 Kunskap Aktiebolagslagen  
 Kompetensbrist  
 Kunskap Bolagsordning / Ägardirektiv

13. Försäkringar tecknade för bolagets alla delar

## Verksamhet

14. Fastigheternas standard och säkerhet  
 14. Lagstadgade kontroller och besiktningar

Hyseslag/förhandlingsordning  
 GDPR  
 Skyddad identitet

Förmedling lägenheter enligt prioritetsordning

15. LOU  
 Upphandling projekt  
 Ramavtal entreprenörer

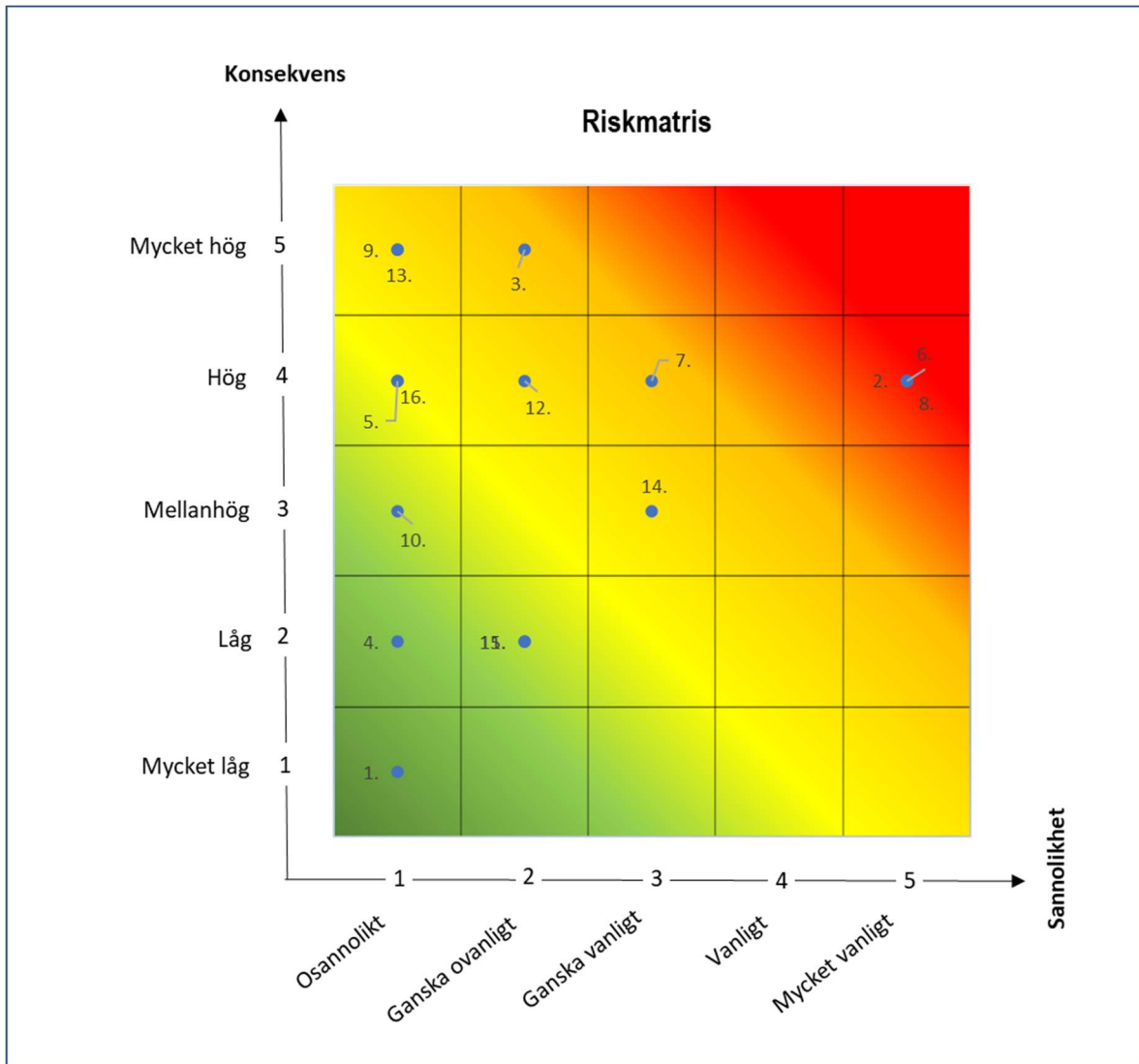
Uppföljning, efterlevnad ”energi- och miljö”

Byte bolagsnamn

## Riskmatris

Nr	Riskkategori	Konsekvens (1-5)	Sannolikhet (1-5)	Risk-summa	Status	Kommentar
1.	Regeringsbeslut, nya lagar & krav	1	1	2		Bolaget är medlemmar i Sveriges Allmännyttan samt Fastighetsägarna som bevakar förändringar och delger sina medlemmar detta kontinuerligt. Alltid en risk som kan innebära stora förändringar även ekonomiskt för bolaget men vid ev. nytt lagkrav är det i dagsläget okänt om grad av konsekvens och sannolikhet.
2.	Ökad inflation, ökade driftskostnader	4	5	9		Ökade kostnader innebär att driftnettot påverkas negativt. Med den beräkningsmodell som är angiven i ÅD så påverkas avkastningen även av ökat taxeringsvärde över tid. Om avkastningskravet ska uppfyllas behöver intäkterna ökas samt kostnader minskas. Genom förhandlingsordning samt försenat bruksvärdesarbete kan bolaget inte öka intäkter i samma takt som inflationen. Underhållsbehovet är fortfarande högt inom det gamla beståndet. Energiförbrukningar stäms av månadsvis och energibesparande åtgärder prioriteras.
3.	Dålig kvalitet/brister ekonomisk administration	5	2	7		HSB har processbeskrivningar för sitt arbete. Detta granskas av auktoriserad revisor årligen. VD kontinuerlig kontroll och dialog med HSB. Resultatuppföljning av VD och samarbete med delårsrapporter samt budget/bokslut sker med HSB. Avrapportering till ägarna sker enligt direktiv.
4.	Fakturahantering, rutiner attest	2	1	3		Kontrolleras enligt Internkontrollplan årligen. Exempelvis attesteras VD:s kostnader/utlägg av ordförande. Övriga kostnader attesteras enligt attestplan. Granskas av auktoriserad revisor.
5.	Problem med framtida finansiering	4	1	5		Bolaget är lågt belånat vilket innebär att det inte bör vara någon betydande risk att få finansiering. Belåning kan även ske via Kommuninvest med regionen som borgen.
6.	Ökade räntekostnader	4	5	9		Inga nya lån ska upptas under 2023. Nästa låneomsättning 31/12-23. Inhämta offerter ca november 2023.
7.	Låg likviditet	4	3	7		Bör vara minst 10 procent av årsomsättningen i likviditet=ca 3 Mkr. Likviditetsrapport med likviditetsprognos rapporteras vid varje styrelsemöte. Likviditetsbudget upprättas vid årsbudget. Nya lån kan bli aktuella för att behålla likviditeten vid större investeringar.
8.	Uteblivna/låga hyreshöjningar	4	5	9		Bruksvärdesprövning pågår men arbetet går sakta. Om hyrorna inte kan/eller tar lång tid att höja så kommer driftnettot minska. Påverkar likviditet samt möjlighet för underhåll i den takt som behövs.
9.	Ekonomiskt bedrägeri	5	1	6		Risk föreligger alltid men internkontrollplan finns upprättad för att minimera risk samt att kontroll sker av den auktoriserade revisorn.
10.	Obetalda skatter och avgifter - revisionsavvikelse	3	1	4		Offentligt bolag, avstämning av skattekonto sker vid varje styrelsemöte. Om betalning inte sker enligt plan blir en revisionsavvikelse som anges i ÅR. Saldo på skattekonto motsvarar månadsbelopp för prel. inbetalningen skatt så om betalning skulle missas oförutsett så finns pengar på skattekontot.
11.	Nyckelpersoner "försvinner"	2	2	4		Kan alltid ske men går inte att förutse. Möjligt att anlita företag/underentreprenör som sköter t ex reparationer och felanmälan. Vid frånvaro VD finns även där möjlighet att anlita någon som utför uppgiften och förvaltningen backas upp av förvaltare. Om förvaltare saknas kan VD backa upp de uppgifterna tillfälligt och även där finns möjlighet att anlita hjälp. Arbetsbeskrivningar finns för att underlätta vid frånvaro/upsägning.
12.	Bristfällig bolagsstyrning och ledning	4	2	6		Verksamhetsplan (arbetsordning) finns som uppdateras minst 1 g/år. Ledning, styrning och internkontroll samt uppfyllnad ägardirektiv samt bolagsordning granskas av lekmannarevisorer och regionens revisorer. Utvärdering av styrelse och VD sker årligen. VD instruktion uppdateras årligen. Styrelseutbildning genomförs oktober 2023 enligt bolagets utbildningsplan. Styrdokument med mera finns tillgängliga för ledamöterna i en styrelseportal fr o m juni 2023. Styrguppen arbetar med strategifrågor/utveckling av bolaget. Om kompetens saknas inom styrelsen och personal anlitas extern expertis vid behov.
13.	Försäkringar tecknade för bolagets alla delar	5	1	6		Gallagher (f.d. Proinova) försäkringsmäklare upphandlar bolagets försäkringar, sammanställning i styrelseportalen visar försäkringarnas löptider etc. Ansvarsförsäkring för styrelse finns. Mäklaren upphandlar efter behov samtliga försäkringar som ska finnas inom bolaget.
14.	Lagstadgade kontroller och besiktningar. Kontroll fastigheternas standard och säkerhet.	3	3	6		Fastighetsägarens ansvar är omfattande för att kontroller och besiktningar utförs enligt lagkrav inom t ex hiss, brand, OVK, PCB, radon, skyddsrum, is på tak etc. Sammanställning finns över dessa kontroller. Säkerhet utanför och inom fastigheterna kontrolleras av egen personal som ronderar fastigheterna och loggar det i fastighetssystemet där checklistor för rondering finns för respektive byggnad. Sedan finns olika kontrollorgan som utför kontroll förutom den egna personalen t ex för kontroll av hissar och portautomatik etc.
15.	Uppfyllnad LOU	2	2	4		Vid upphandlingar nyttjas Regionens upphandlingsenhet ofta för upphandling och för rådgivning inför egen upphandling för att säkerställa att bolaget följer LOU.
16.	Arbetsmiljö/säkerhet	4	1	5		Vid minst 10 anställda ska det finnas en arbetsmiljöplan skriftlig arbetsmiljöpolicy och bolaget har tre heltidsanställda i verksamheten. Det är främst reparatör och förvaltare som utför riskfyllda arbeten. Ex. okulär besiktning av tak etc. Vid APT möte (ca 1 g/mån) behandlas ev. risker inom aktuella projekt och olika arbetsmoment och hur arbetet ska utföras på ett säkert sätt. Checklistor upprättade i samarbetet med Fastigo och Fastighetsanställdas förbund används i tillämpliga delar i arbetsmiljöarbetet.





# Internkontrollplan

## Landstingsbostäder i Jämtland AB

*Beslutas av styrelsen 2023-09-07*

## Sammanfattning

Internkontrollplanen beaktar Region JH:s riktlinje som beskriver hur intern styrning och kontroll ska tillämpas i verksamheterna i form av övergripande arbetssätt.

Syftet med en internkontrollplan är att klargöra ansvaret för vissa återkommande uppgifter samt att bidra till en ändamålsenlig och lagenlig verksamhet samt att bolagets verksamhet ska bedrivas effektivt och säkert.

Intern kontroll är en återkommande process som innebär att ständigt förbättra verksamhetens förmåga att leverera en ändamålsenlig och lagenlig verksamhet. Bolaget har även en verksamhetsplan upprättad för styrelsens arbete, den anger bland annat när olika aktiviteter och ärenden ska hanteras samt anger fördelning av arbetsuppgifter inom styrelsen.

### Intern styrning innebär:

- Att verksamheten fullgör sina föreskrivna uppgifter samt uppnår beslutade mål och uppdrag.
- Att bolagets ekonomi bedrivs inom tilldelade ekonomiska ramar.

### Intern kontroll innebär:

- Att bolaget följer de styrande dokument som ägarna beslutat som bolagsordning och ägardirektiv samt lagar, förordningar, föreskrifter, policys och avtal som gäller för verksamheten.
- Att redovisningen och uppföljningen av verksamheten och ekonomin är rättvisande och ändamålsenlig.
- Att informationssäkerheten är tillgodosedd utifrån kraven på konfidentialitet, riktighet, tillgänglighet och spårbarhet.

## Bolagets organisation och arbetssätt

Bolagets organisation och arbetssätt är utgångspunkten för den interna styrningen och kontrollen. Verksamheten ska bedriva en ändamålsenlig och lagenlig verksamhet samt följa de styrdokument som finns upprättade som ägardirektiv, bolagsordning samt fastställda ekonomiska ramar. Riskanalys ska utföras för att identifiera eventuella risker som föreligger inom verksamheten och bolaget. Bedömning av risk värderas utifrån hur allvarlig konsekvens av händelse är för bolaget samt sannolikhet för att en viss händelse inträffar.

För att säkerställa ovanstående görs uppföljning av olika delar enligt nedan:

- Uppdatering och avstämning av styrelsens verksamhetsplan sker minst en gång per år.
- Avstämning saldo på skattekonto samt uppföljning av likviditet samt prognos över likviditet sker vid varje styrelsemöte.
- Verksamhetsrapport/förvaltningsberättelse som innehåller uppföljning av resultat, statistik, miljöpolicy, uppfyllnad mot ägardirektiv. Uppföljningen och rapportering sker tre gånger per år i samband med delårsrapport per april och augusti samt i årsredovisningen.
- Rapport om statistik avseende outhyrda lägenheter, omsättning lägenheter, fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp sker vid varje styrelsemöte.
- Attest av fakturor följer antagen attestplan, kontrolleras minst en gång per år av ordförande.
- Lagbevakning sker kontinuerligt inom förvaltningen genom abonnemang hos Ramboll.
- Kontroll av efterlevnad fastighetsägarens ansvar sker månadsvis eller oftare inom förvaltningen.
- Riskanalys utförs och dokument för detta uppdateras årligen vid ett styrelsemöte.
- Genomgång av personuppgiftsregister sker årligen och rensning av arkiv och system utförs vid behov enligt upprättad rutin enligt GDPR.

