

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

STYRELSEN

2024-02-07

1(4)

**Plats och tid:**

Den 7 februari, kl. 09.00-13.00

Sammanträde konferensrum Hårkan i regionens hus 3,  
Kyrkgatan 12 i Östersund.**Beslutande:**Jenny Sellsve, ordförande  
Daniel Hillbom, vice ordförande  
Anders Magnusson  
Elisabet Fjellström  
Annica Lindström**Övriga deltagande:**Mona Olofsson, VD  
Marika Nord, HSB Södra Norrland § 5-6  
Paul Lauder, Gisteråsstrand § 10  
Anne-Katrin Ångnell, Norrbryggan § 10**Förhindrade:**David Adervall  
Nils Lindberg  
Desiré Ankarstrand**Utses att justera:**

Daniel Hillbom

**Justerings plats:**

Digital justering

**Paragrafer:**

1-14

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

§ 1 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.

§ 2 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

**att** fastställa dagordningen.

§ 3 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2023-12-15.

Styrelsen beslutar

**att** godkänna föregående protokoll.

§ 4 Styrelse- och VD utvärdering

Styrelsens ordinarie ledamöter samt ersättare har svarat på ett antal frågor gällande bland annat styrelsens arbete samt VD:s roll och arbete. Ordförande redovisar resultatet från styrelse- och VD utvärdering 2023. Ordförande tackar styrelsen för väl genomfört arbete med utvärderingen.

Styrelsen beslutar

**att** lägga VD- och styrelseutvärdering år 2023 till handlingarna.

**RAPPORTER:**§ 5 Ekonomisk rapport (bilaga 1/2024)

Marika redovisar aktuell likviditet till och med sista januari 2024 samt likviditetsprognos till och med 31 december 2024.

Marika rapporterar vidare att ett lån ska omsättas den 1 mars.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporterna till handlingarna.

§ 6 Skattekonto

Marika rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 7 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 4 lägenheter är outhyrda per 2024-02-07. VD redovisar omsättning av lägenheter januari till maj 2024 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 8 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 2/2024)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 9 Information om ärenden hos Region JH som berör  
Landstingsbostäder

Ordförande rapporterar att inga ärenden finns vid tidpunkten.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 10 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppens representanter samt Anne-Katrin och Paul informerar om arbetet.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 11 Övriga ärenden

Ordförande informerar om att styrelseutbildning planeras genomföras under april månad. Preliminär utbildning "Rätt fokus i styrelsearbetet" via Styrelseakademin,

§ 12 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde torsdag den 29 februari, kl. 9.00-12.30.

§ 13 Styrelsen enskilt

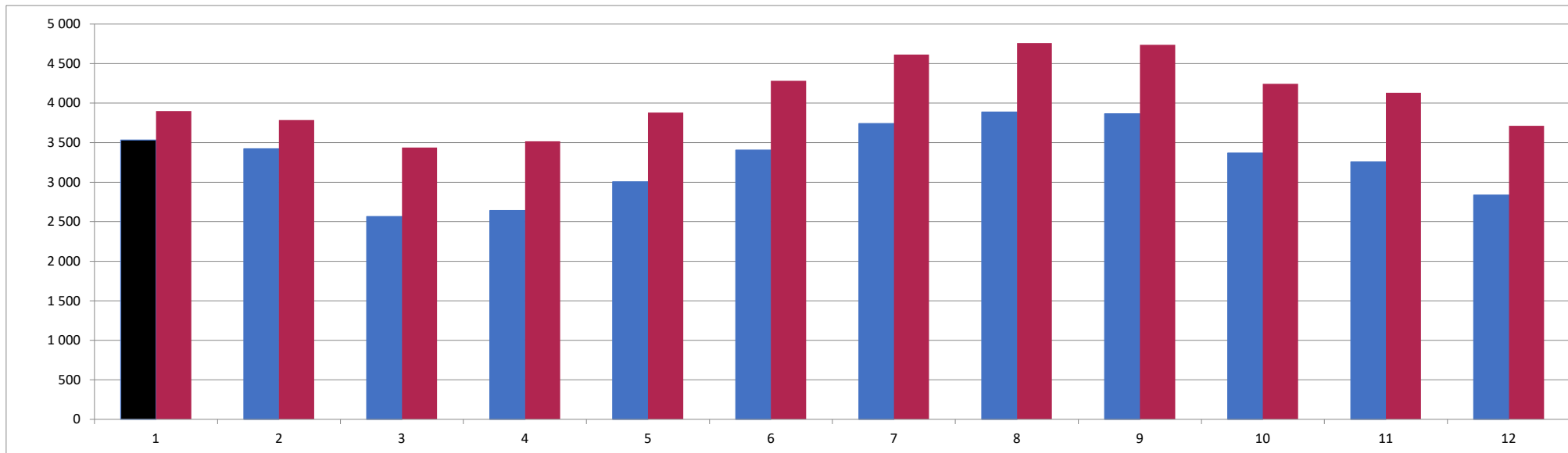
§ 14 Avslutning

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

## Likviditetsrapport 202401

Räkenskapsår: 2024

Utfall/Prognos													
Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
<b>Ingående likviditet</b>	<b>3 997</b>	<b>3 534</b>	<b>3 420</b>	<b>2 564</b>	<b>2 643</b>	<b>3 007</b>	<b>3 407</b>	<b>3 741</b>	<b>3 885</b>	<b>3 866</b>	<b>3 368</b>	<b>3 257</b>	<b>Summa</b>
Hysesintäkter	3 035	2 740	2 740	2 868	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	34 315
Driftskostnader	-2 662	-1 872	-1 800	-1 700	-1 500	-1 300	-1 200	-1 200	-1 300	-1 700	-1 700	-1 800	-19 734
Reparationer	-304	-400	-300	-350	-350	-300	-300	-300	-350	-350	-300	-300	-3 904
Underhållskostnader	-22	-130	-200	0	0	-80	0	-270	-200	-125	-125	0	-1 152
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-70	-25	-193	-70	-25	-193	-68	-27	-193	-70	-27	-193	-1 154
Övr. finans, slutlig skatt	0	0	-510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-510
Amorteringar	-64	-31	-197	-73	-32	-197	-69	-30	-197	-73	-30	-197	-1 190
Invester./större entrepr.	-377	-396	-396	-596	-596	-396	-896	-896	-646	-1 046	-796	-796	-7 831
Nya lån, avytrr tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Likviditet utfall/prognos</b>	<b>3 534</b>	<b>3 420</b>	<b>2 564</b>	<b>2 643</b>	<b>3 007</b>	<b>3 407</b>	<b>3 741</b>	<b>3 885</b>	<b>3 866</b>	<b>3 368</b>	<b>3 257</b>	<b>2 838</b>	



■ Utg. Likviditet prognos blå stapel  
■ Utg. Likviditet budget röd stapel  
■ Utg. Likviditet utfall svart stapel

<b>Budget 2024</b>													
Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
<b>Ingående likviditet</b>	<b>3 997</b>	<b>3 898</b>	<b>3 784</b>	<b>3 439</b>	<b>3 517</b>	<b>3 881</b>	<b>4 282</b>	<b>4 615</b>	<b>4 759</b>	<b>4 740</b>	<b>4 243</b>	<b>4 131</b>	<b>Summa</b>
Hysesintäkter	2 740	2 740	2 740	2 868	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	34 020
Driftskostnader	-1 900	-1 872	-1 800	-1 700	-1 500	-1 300	-1 200	-1 200	-1 300	-1 700	-1 700	-1 800	-18 972
Reparationer	-400	-400	-300	-350	-350	-300	-300	-300	-350	-350	-300	-300	-4 000
Underhållskostnader	0	-130	-200	0	0	-80	0	-270	-200	-125	-125	0	-1 130
Ränteutgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-70	-25	-193	-70	-25	-193	-68	-27	-193	-70	-27	-193	-1 154
Övr. finans., Slutlig skatt, HBV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-73	-31	-197	-73	-32	-197	-69	-30	-197	-73	-30	-197	-1 199
Invest./större entrepr.	-396	-396	-396	-596	-596	-396	-896	-896	-646	-1 046	-796	-796	-7 850
Nya lån, avyttring tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utg. likviditet budget</b>	<b>3 898</b>	<b>3 784</b>	<b>3 439</b>	<b>3 517</b>	<b>3 881</b>	<b>4 282</b>	<b>4 615</b>	<b>4 759</b>	<b>4 740</b>	<b>4 243</b>	<b>4 131</b>	<b>3 712</b>	

## VD RAPPORT 2024-02-07

### Projektavstämning

#### Värmekulvert Sollidenvägen (Fjällkon 6):

Kvarstående markarbeten åtgärdas våren 2024, budget 2024 innehåller 1 000 000 kr för kvarstående åtgärder samt för fortsatt utredning värmeproblem.

Utfall t o m 2023 = 4 305 000 kr inkl. moms, budget 2023 = 3 340 000 kr.

#### Utbyte fönster Köpmangatan 4 (Garvaren 4):

Kvarstående markarbeten åtgärdas våren 2024.

Utfall projektet 2023 (inkl. kvarstående arbeten) = 2 740 000 kronor, budget 2023 = 1 500 000 kr.

### Pågående projekt

#### Infodring avloppsledning Köpmangatan 4:

Projektet har påbörjats under januari och pågår in i februari, åtgärden finns med i årets budget. De liggande avloppen i källarplan fodras in med en "strumpa" då befintliga avloppsrör är sönderrostade. Strumpan behandlad med hårdplast vrängs in med tryckluft och formar sig efter det gamla röret och bildar ett nytt självbärande rör. Denna åtgärd ger en betydligt längre livslängd jämfört med vanlig relining. Genom de trasiga avloppsledningarna har även råttor kommer in i källaren och under golvet i lägenheter/lokaler i markplan. Detta problem förväntas upphöra i samband med åtgärden.

### Upphandling avtal

#### Ramavtal byggarbeten:

Nuvarande ramavtal löper ut den sista februari 2024. Tilldelning är utförd och kontrakt tecknas för perioden 20240201-20280131 enligt rangordning om ingen överklagan inkommer senast under vecka 6.

#### Ramavtal VS-arbeten:

Nuvarande ramavtal löper ut den sista februari 2024. Utvärdering och tilldelning av anbud sker prel. vecka 6 enligt upphandlingskontoret.

#### Avtal yttre skötsel:

Det nuvarande avtalet för yttre skötsel löper ut den sista september 2024.

Upphandling är beställd hos regionens upphandlingskontor, uppstart arbete under våren 2024.

### Upprustning möblerade lägenheter

Uthyrning av de två pilotlägenheterna som möblerade har blivit försenat till 1 mars.

Planen är att ytterligare 5 lägenheter åtgärdas under 2024 vilket inryms i budget 2024.

### Tillbud rökutveckling Köpmangatan 2 B-C

Natten mot lördag 27 januari kallades räddningstjänst, polis, räddningstjänst och personal till Köpmangatan 2 B-C. Det var en kraftig rökutveckling från ett hobbyrum i källaren, röken vädrades ut och ingen hyresgäst behövdes evakueras.

Polisen utreder orsak och deras mening just nu är att det är en olyckshändelse, inga tecken på skadegörelse enligt dem. Man misstänker att ex. trasor har självantänt i en sopkorg inne i hobbyrummet men det kan ta veckor innan den tekniska bevisningen är klar.

Hyresgäster är informerade och vi har satt in extra tillsyn och ronderingar av fastigheten via PD bevakning under en period. Sanering av rökluft pågår främst i källarutrymmet och skadan är anmäld hos Länsförsäkringar.

## Hyresförhandling

### Löpande förhandling vid uppsägning

Överenskommelse ny bruksvärdeshyra är klar för 31 lägenheter, ökad årsintäkt 342 000 kr vilket motsvarar 16,6% hyreshöjning.

Ytterligare 12 lägenheter förhandlas, inväntar besked under februari 2024.

### Förhandling uppgraderade lägenheter

Överenskommelse ny bruksvärdeshyra för 9 totalrenoverade lägenheter, ökad årsintäkt 221 000 kr, avkastning i snitt 5,9% och hyreshöjning snitt 37%.

Ytterligare 5 lägenheter ska förhandlas, inväntar besked under februari-mars 2024.

### Årlig hyreshöjning 2024

Underlag för införande hyreshöjning 4,99% är överlämnat till HSB för justering fr o m 1 april 2024.

### Förhandling enstaka standardhöjande åtgärder

Avstämning av totalt 39 åtgärder godkända av boende hyresgäster år 2023:

Åtgärd	Antal	Höjning kr per månad	Kostnad kr	Höjning kr per år	Avkastning	Konventionell renovering	Diff	"Avkastning"
Luckbyte kök	6	150	213 973	10 800	5,0%	54 000	159 973	6,8%
Nytt kakel kök	2	30	17 001	720	4,2%	6 000	11 001	6,5%
Diskmaskin	10	90-100	63 171	12 600	19,9%	0	63 171	19,9%
Hällspis med varmluftsugn	8	30-35	48 692	2 940	6,0%	32 000	16 692	17,6%
Badrum kakel/klinker/el	1	400-500	164 000	5 640	3,4%	80 000	84 000	6,7%
Säkerhetsdörr	12	85-120	201 396	14 940	7,4%	120 000	81 396	18,4%
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>Total</b>	<b>708 233</b>	<b>47 640</b>	<b>6,7%</b>	<b>292 000</b>	<b>416 233</b>	<b>11,4%</b>



## AKTIVITETSLISTA 2024-02-07

### Styrgrupp fastighetsbeståndet

Möte med styrgruppen genomfördes senast den 25 januari, nästa möte preliminärt under vecka 13.

*Pågår fortlöpande.*

### Placering likvida medel på fasträntekonto

Inte aktuellt i dagsläget. Aktiviteten får ligga kvar om det kan bli aktuellt i framtiden efter utvärdering av styrelsen.

*Utvärderas löpande.*

### 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 2023. FÅ har inte med framgång lyckats driva arbetet.

Ny strategi praktiseras fr o m september 2023 och kommer pågå under ett halvår, se VD rapport 2023-10-31.

Efter utvärdering av ny strategi bedöms hur arbetet kan genomföras i framtiden.

*Utvärdering och avstämning våren 2024.*

### Standardhöjande åtgärder i lägenheter – kvarboende hyresgäster

Arbete pågår fortlöpande av standardhöjning vid renovering lägenhet vilket resulterat i hyreshöjning. Tillämpar belopp och åtgärder som överenskommits med Hyresgästföreningen. Avstämning för år 2023 vid styrelsemöte den 7 februari 2024.

*Klart februari 2024.*

### VD- och styrelseutvärdering

Utvärderingen utförs under januari för att redovisas till februari mötet 2024.

*Klart februari 2024.*

### Kontroll attest enligt Internkontrollplan

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

*Klart under kv. 4 2024.*

