

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

STYRELSEN

2024-02-29

1(5)

Plats och tid:

Den 29 februari, kl. 09.00-12.00

Sammanträde konferensrum Faxälven i regionens hus 3,
Kyrkgatan 12 i Östersund.**Beslutande:**Jenny Sellsve, ordförande
Daniel Hillbom, vice ordförande
Anders Magnusson
Elisabet Fjellström
Nils Lindberg, tjänstgörande ersättare**Övriga deltagande:**David Adervall
Mona Olofsson, VD
Marika Nord, HSB Södra Norrland § 23
Magnus Olsson, auktoriserad revisor PwC § 23
Jan-Olov Undvall, revisor RJH § 23
Catarina Raswill Antán, lekmannarevisor § 23**Förhindrade:**Annica Lindström
Desiré Ankarstrand**Utses att justera:**

Daniel Hillbom

Justerings plats:

Digital justering

Paragrafer:

15-31

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

STYRELSEN

2024-02-29

2(5)

§ 15 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.

§ 16 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

att fastställa dagordningen.

§ 17 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2024-02-07.

Styrelsen beslutar

att godkänna föregående protokoll.

RAPPORTER:§ 18 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppens representanter informerar om arbetet.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 19 Skattekonto

VD rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 20 Rapport uppdatering Miljöplan år 2024-2025

Ordförande och VD föredrar förslag till uppdatering av Miljöplan för år 2024-2025. Styrelsen för Landstingsbostäder följer årligen upp miljöplanens övergripande policy, mål och detaljmål för att utvärdera om bolagets ambition om ständig förbättring uppnås. Vartannat år uppdateras planen, nästa uppföljning sker i början av 2025 och nästa uppdatering i början av 2026.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten samt besluta om Miljöplan 2024-2025 under ärendet beslut.

§ 21 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 8 lägenheter är outhyrda per 2024-02-29. VD redovisar omsättning av lägenheter januari till maj 2024 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 22 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 3/2024)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 23 Rapport årsredovisning 2023

Ordförande, VD och ekonom Marika Nord föredrar kring årsredovisning 2023. Revisorerna redovisar sina revisionsrapporter.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten samt besluta om årsredovisning 2023 under ärendet beslut.

§ 24 Information om ärenden hos Region JH som berör Landstingsbostäder

Ordförande rapporterar att inga ärenden finns vid tidpunkten.

BESLUT:

§ 25 Miljöplan år 2024-2025 (bilaga 4/2024)

Ordförande och VD har tidigare vid sammanträdet föredragit kring uppdatering Miljöplan år 2024-2025.

Styrelsen beslutar

att anta föreslagen Miljöplan år 2024-2025.

§ 26 Årsredovisning 2023 (bilaga 5/2024)

Föredragning av 2023 års årsredovisning har skett tidigare vid sammanträdet.

Styrelsen beslutar

att utdelning till ägaren inte sker detta år.

att godkänna årsredovisning 2023 och överlämna den till ägarna.

§ 27 Verksamhetsplan för styrelsearbetet (bilaga 6/2024)

Ordförande föreslår verksamhetsplan för styrelsen.

Styrelsen beslutar

att fastställa bifogad verksamhetsplan för styrelsearbetet.

§ 28 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporteras.

§ 29 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde måndag den 8 april, kl. 9.00-12.30.

§ 30 Styrelsen enskilt§ 31 Avslutning

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

VD RAPPORT 2024-02-29**Pågående projekt**Infodring avloppsledningar Köpmangatan 4:

Projektet har slutförts under februari 2024. Inga kvarstående problem med råttor. Kvarstår fakturering och slutavstämning samt återställning av ytskikt på kontoret.

OVK besiktning Pekpinnen 3, Residensgränd 31

Rensning av ventilationskanaler utfördes enligt underhållsplan under 2023. Kvarstående arbete som injustering ventilation och upprättande OVK protokoll slutförs under mars 2024.

Upphandling avtalRamavtal byggarbeten:

Avtal tecknat för perioden 20240301 – 20280228 med Maskinring Z Ek. förening.

Ramavtal VS-arbeten:

Tilldelning har skett den 15/2-2024, om ingen överklagan kommer in kommer avtal tecknas för perioden 20240301 – 20280228 med Norderåsens VVS.

Tillbud rökutveckling Köpmangatan 2 B-C

Extra rondering och tillsyn har utförts under kväll- och nattetid av vaktbolag. Sista veckorna har det varit lugnt inom fastigheten. Polisutredning pågår fortfarande.

AKTIVITETSLISTA 2024-02-29

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.

Utvärderas löpande.

Namnbyte på bolaget

Prel. klart under kv. 2 2024.

Löpande bruksvärdesprovning

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

Utvärdering och avstämning kv. 2 2024.

Standardhöjande åtgärder i lägenheter – kvarboende hyresgäster

Arbete pågår fortlöpande av standardhöjning vid renovering lägenhet vilket resulterat i hyreshöjning. Avstämning för år 2023 vid styrelsemöte den 7 februari 2024.

Nästa avstämning kv. 1 2025.

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.

Utbildning

Preliminärt planeras styrelseutbildningen "Rätt fokus i styrelsearbetet för kommunala bolag" att genomföras den 21-22 maj 2024 via Styrelseakademien Jämtland. Vi avvaktar återkoppling från Styrelseakademien med en offert och för definitivt besked angående utförandet av utbildningen.

Bekräftelse klart prel. under vecka 13.

Utbildningsplan

Uppdatering utbildningsplan.

Klart under kv. 1 2024.

Projektrapportering

Styrelsen har önskat att vi inför en enkel och lättillgänglig form av projektavstämning i styrelseportalen. Denna rapportering kommer att fokusera särskilt på mer känsliga arbeten och projekt. Genom att redovisa projekt i portalen syftar vi till att underlätta för styrelsen att alltid vara väl förberedda och enkelt kunna hitta relevant information när frågor uppstår.

Klart under kv. 2 2024.

Landstingsbostäder i Jämtland

DRAFT

Rapport från PwC

Räkenskapsåret 2023

Bilaga 4/2024
9 sidor



Februari 2024



Rapportering från PwC

Inledning

I den här rapporten presenterar vi, i förekommande fall, ett utdrag av de väsentligaste iakttagelserna vi gjort i samband med revision av förvaltning, intern kontroll, årsbokslut och årsredovisning för räkenskapsåret 2023 avseende Landstingsbostäder i Jämtland AB.

Kortfattat om det gångna verksamhetsåret kan sägas att det inrymt en del rivningskostnader och utrangeringar samt investeringar i fastigheter.

Jämfört med 2022 har det i år inte avyttrats några andelar i BRF:er vilket framgår tydligt av årsresultatets avvikelse mellan de två senaste åren. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 6,4 mkr (10,8 mkr).

Rörelseresultat i bolaget är något bättre än föregående år trots ökade kostnader bl a i form av utrangeringar. Högre hyror och något lägre fastighetsrelaterade reparationer och underhåll utgör primärt skälet till detta.

Vidare noteras fortsatt en relativt betryggande soliditet om ca 57 (53) %.

Med vänlig hälsning

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

magnus.olsson@pwc.com

+46(0)70 873 79 00
Landstingsbostäder - revision av räkenskapsåret 2023
PwC

Anny Eriksson
Revisor


anny.eriksson@pwc.com

+46(0)70 847 84 14

Vår inriktning och iakttagelser

Bokslut


Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Iakttagelser	Vår rekommendation	Företagsledningens kommentarer
 Materiella anläggningstillgångar	<p>Bolaget använder internt en förenklingsregel för värdebedömning av fastighetsbeståndet vilket i detta bokslut visar ett värde på 435 mkr. Sommaren 2022 gjordes av extern part en värdering av hela beståndet uppgående till 415 - 420 mkr. Detta kan ses i relation till bokförda värden på fastigheter som uppgår till ca 100 mkr. Möjligen har avkastningskrav på fastigheter förändrats sedan värderingen 2022 varvid sannolikt marknadsvärderingen skulle bedömas något lägre om den företagits idag. Vår bedömning är att marknadsvärderingen alltså torde överstiga bokförda värden med viss marginal. Den högre marknadsvärderingen, relativt bokförda värden, bidrar också till relativt låga direktavkastningstal i bolaget som i år uppgår till 3,06 (2,63) %.</p> <p>Under 2023 har bolaget genom rivning avvecklat ett antal lägenheter. Utrangering av tidigare anskaffningsvärden har härvid skett, efter en beräkningsmodell, med ca 1,2 mkr.</p> <p>Vid granskning har vi detta år noterat att vissa delar i anläggningsregistret ej är helt uppdaterat.</p> <p>Såvitt vi erfarit är också bolagets avsikt att i början av 2024 övergå till ett mer systembaserat stöd för kontroll och redovisning av anläggningstillgångarna.</p>	<p>Vi rekommenderar att styrelsen fortsatt löpande övervakar vakansgraden.</p> <p>Att framgent kontinuerligt hålla anläggningsregister uppdaterat och så långt som det är möjligt fördelat på lämpliga komponenter och delar av fastigheter.</p>	

Vår inriktning och iakttagelser

Bokslut

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Iakttagelser	Vår rekommendation	Företagsledningens kommentarer
 Likviditet	<p>Det kan noteras i årsredovisningen att kortfristiga skulder överstiger omsättningstillgångar (5,4/11,3). Diskrepansen mellan talen är jämförbar med föregående år men på en lägre nivå. Förhållandet är bl a hänförligt till att några fastighetslån har kort förfallostruktur samt en lägre kassa i år.</p> <p>Detta kan också utläsas av kassaflödesanalysen i årsredovisningen vari framgår att årets negativa kassaflöde om ca 5,8 mkr tagits ur den egna kassan.</p>	<p>Rekommendationen är att fortsatt ha löpande dialog med kreditgivare för säkerställande av refinansiering i den takt som lånen förfaller samt i den takt som förestående investeringar erfordrar.</p>	

Sammanfattning av årets revision

- Revisionen av bolaget är i allt väsentligt avslutad
- Undertecknande av årsredovisning kvarstår
- Bokslutet och årsredovisning håller tillfredsställande kvalitet
- Förvaltningen och den interna kontrollen är på tillfredsställande nivå
- Inga väsentliga, kvarstående eller utestående frågeställningar
- Ren (omodiferad) revisionsberättelse avses att avgas

Tack!

Huvudansvarig revisor

Magnus Olsson

+46 708 737 900

magnus.olsson@pwc.com

pwc.se

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt revisionsuppdrag. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.

© 2021 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. Alla rättigheter förbehålls. I detta dokument avser "PwC" PricewaterhouseCoopers i Sverige AB som är medlemsföretag i PricewaterhouseCoopers International Limited, där vart och ett av medlemsföretagen är en separat juridisk enhet.



Bilagor

1. Ordförklaring
2. Trafikljusförklaring








Bilaga 1: Ordförklaring

Ord	Förklaring
Risk	<p>Revision baseras på risk och det innebär att vi fokuserar på områden som vi anser vara särskilt riskfyllda eller väsentliga. Områdena varierar beroende på bolagets bransch, storlek och situation samt noteringar som gjorts vid tidigare års revisioner. Riskområden är till stor del poster som företagsledningen kan påverka.</p>
Väsentlighet	<p>Fel i årsredovisningen kan betraktas som väsentliga om de är av sådan omfattning eller typ att de, om de varit kända för en välinformerad läsare av årsredovisningen med intressen i bolaget, hade påverkat dennes bedömning av bolaget. Detta kan inkludera kvalitativa som kvantitativa fel och varierar mellan olika bolag och verksamheter.</p> <p>Om det totala felet som noterats i revisionen understiger beloppet för väsentlighetsgränsen så medför felet inte någon anmärkning i revisionsberättelsen och vi har då fortfarande möjlighet att avge en revisionsberättelse enligt standardutformning.</p> <p>Det kan dock finnas andra brister som gör att vi avger en revisionsberättelse som avviker från standardutformningen. I vår revision av styrelsens och VD:s förvaltning ("förvaltningsrevision") granskar vi om det finns åtgärder eller försummelser som, gentemot bolaget kan föranleda skadeståndsskyldighet från VD eller någon av styrelsens ledamöter. I förvaltningsrevisionen granskar vi även bolagets hantering av skatter och avgifter, den interna kontrollen i bolaget och övrig efterlevnad av aktiebolagslag och annan tillämplig lag.</p>



Bilaga 2: Trafikljusförklaring

Trafikljus	Förklaring
	Ett rött ljus åsätts normalt observationer som har eller kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering eller som utgör en väsentlig svaghet i den interna kontrollen. Som sådana kräver de därför stor uppmärksamhet från företagsledningens sida.
	Ett gult ljus indikerar observationer som, även om de inte möter kriterierna för att åsättas ett rött ljus, har eller kan ha en sådan påverkan på den finansiella rapporteringen att de bör komma till företagsledningens kännedom.
	Ett grönt ljus kan åsättas observationer som tidigare klassificerats som gula eller röda, men som nu har åtgärdats. Frågeställningar där vi förvisso inte har några avvikelser eller brister att rapportera kan också åsättas ett grönt ljus om de är av sådan magnitud eller behäftade med en sådan grad av komplexitet att företagsledningen bör få kännedom om dem.



Miljöplan år 2024-2025

Landstingsbostäder i Jämtland AB
2024-02-29

Styrelsen för Landstingsbostäder följer årligen upp Miljöplanens övergripande policy, mål och detaljmål för att utvärdera om vår ambition om ständig förbättring uppnås.

Vartannat år uppdateras planen inkl. mål, detaljmål, nästa uppdatering sker i början av 2026.

För år 2024 till och med år 2025 ligger följande policy, mål och handlingsplan till grund för vårt miljöarbete.

Miljöplan

Landstingsbostäder i Jämtland AB är ett bolag helägt av Region Jämtland Härjedalen. Landstingsbostäder har tagit Regionens policy och anpassat den för att bättre spegla den egna verksamheten. Miljöplanen beskriver Landstingsbostäders ambition och viljeriktning för miljöarbetet.

- VD ansvarar för att planen upprättas och vid behov revideras.
- Styrelsen fastställer miljöplanen.
- Att denna plan är aktuell, granskar Landstingsbostäder 1 gång/år vid ledningens genomgång.
- Målet är att ledningen och entreprenörer ska känna till denna plan.

Region Jämtland Härjedalen strävar efter en hållbar utveckling som innebär att de tillgodose dagens grundläggande mänskliga behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.

Landstingsbostäder ska i den egna verksamheten sträva efter att välja tekniska, ekonomiska och hälsobefrämjande lösningar med största möjliga miljöhänsyn för att nå en långsiktig hållbar utveckling såväl ur ekologiskt, socialt som ekonomiskt perspektiv. Vi ska leva upp till de miljökrav som ställs i gällande lagstiftning och till nationella och regionala miljö- och klimatmål och krav som Landstingsbostäder berörs av. Vi ska tillämpa ett jämställdhets-, jämlikhets- och barnperspektiv på Landstingsbostäders miljöarbete.

För att nå detta ska Landstingsbostäder:

- upprätta klimat- och miljömål för verksamheten för att en ständig förbättring ska uppnås.
- minimera negativ påverkan på miljö och hälsa genom att förebygga föroreningar från vår verksamhet.
- ha tydliga ansvars- och beslutsfunktioner i miljöfrågor.
- höja medarbetarnas kompetens inom miljöområdet.
- använda gröna nyckeltal för att följa miljöutvecklingen.
- kommunicera resultatet från vårt miljöarbete till våra ägare och våra hyresgäster.
- ställa krav på att entreprenörer och leverantörer följer Landstingsbostäders miljöpolicy i tillämpliga delar.
- använda oss av metoder och material som är kretsloppsanpassade och som skapar en hälsosam och vacker boendemiljö.
- arbeta för att minska energianvändningen samt minska uppkomsten av avfall.

Följande punkter ska behandlas vid ledningens genomgång 1 ggr/år:

- i förekommande fall information från externa intressenter, inklusive klagomål.
- uppföljning av Landstingsbostäders miljömål.
- uppföljning av åtgärder beslutade vid ledningens tidigare genomgångar.
- i förekommande fall förebyggande åtgärder vid avvikelser.
- i förekommande fall genomgång av förändrade förhållanden, inklusive utveckling av lagar och andra krav som kan relateras till organisationens miljöaspekter.

Övergripande miljömål år 2024-2025:

- Landstingsbostäder ska fortsätta minska energiförbrukningen i sina fastigheter.
- all personal ska bidra till att minska miljöpåverkan inom Landstingsbostäders fastighetsbestånd.
- Landstingsbostäder ska stimulera och underlätta för sina hyresgäster så att de kan bidra till att minska miljöpåverkan.
- Landstingsbostäder ska minska kemiska produkters påverkan på miljön genom att undvika att använda miljöfarliga produkter.
- Landstingsbostäder ska minska fordonstrafikens påverkan på miljön.
- Landstingsbostäder ska vid inköp ta hänsyn till miljöaspekter.
- miljöhänsyn ska tas vid nyproduktion, renovering, om- och tillbyggnad, underhåll och rivning. Det gäller såväl planering, projektering, produktion som hantering av byggavfall vid rivning.
- Landstingsbostäder ska arbeta med förnyelsebar energi, såsom solenergi eller andra förnyelsebara former för el och värme.
- Landstingsbostäder ska arbeta för hälsosamma bostäder med bra ventilation och utan problem med fukt, mögel och radon.

Detaljerade miljömål i Landstingsbostäder för 2024-2025:

- De fossila koldioxidutsläppen inom bolagets verksamhet och förvaltning ska minska med 100 procent till år 2030.
- Energiförbrukningen ska minska med 35 procent till år 2030, basår 2007.
- Vattenförbrukningen ska minska med 27 procent till år 2026, basår 2005.

Detaljerade miljömål år 2024-2025:

Mål	Aktiviteter	Ansvar	Resurser	Klart
<p>Minska energianvändningen (specifik energi =värme*+el) med 35% till 2030, basår 2007.</p> <p>*fjärrvärmeförbrukningen ska normalårs korrigeras utifrån SMHI:s graddagar för normal år och aktuellt år. 30% av förbrukningen har bedömts utgöra energi för varmvatten och ska inte justeras med graddags beräkning</p>	Vid utbyte - Installera vitvaror som är energiklassade.	VD	Bovårdar	Löpande
	Kontroll av undercentralernas värmecentraler och justering fortlöpande.	VD	Bovårdar	Löpande
	Följa upp att inomhus temperaturen inte överskrids.	VD	Bovårdar	Löpande
	Optimera värmesystemen och anläggningarna för att fortsätta sänka inomhustemperaturen i de fastigheter som har besparingspotential.	VD	Bovårdar	Löpande, förbrukningar stäms av månadsvis.
	Genomgång och inventering av fastigheternas elanläggningar för att undersöka möjlighet och behov av lastbalansering, mätarsäkringar, belysning, installation solceller och laddinfrastruktur.	VD	Elentreprenör Förvaltare	Utredning klar under 2025.
Utreda energibesparande, större projekt inom fastigheterna som värmeåtervinning ventilation.	VD	Konsult Entreprenörer	Utredning klar under 2026.	
Minska det brännbara avfallet. Hyresgästerna ska stimuleras att källsortera och använda våra miljöhus så långt som möjligt.	Se till att anslag och information hålls aktuell. Se till att det finns lämpligt antal kärl för olika fraktioner. Se till att källsorteringsrummen hålls välstädade och prydliga.	VD	Bovårdar	Löpande
Koldioxidutsläppen ska minska med 100% till 2030.	Redovisa bolagets användande av förnybar energi avseende el och värme i procent.	VD	VD	Redovisas fr o m 2024, sen årligen.
	Erbjuda hyresgäster möjlighet till laddplats för elbil efter behov.	VD	Förvaltare	Löpande
	Vid utbyte av bilar ska fossilfria alternativ köpas in för att fasa ut dieselbilarna till 2030.	VD	VD	Klart 2030.
Minska vattenförbrukningen med 27% till 2026, basår 2005.	Installation av snålspolande perlatorer, i samtliga lägenheter inom fastighetsbeståndet.	VD	Förvaltare Bovårdar	Löpande utbyte, klart under 2024.
Hälsosamma bostäder	Mätning av radon utförs inom fastigheterna vart tionde år och obligatorisk ventilationsbesiktning utförs med intervall enligt boverkets regler.	VD	Förvaltare Externa entreprenörer	Löpande enligt intervall.

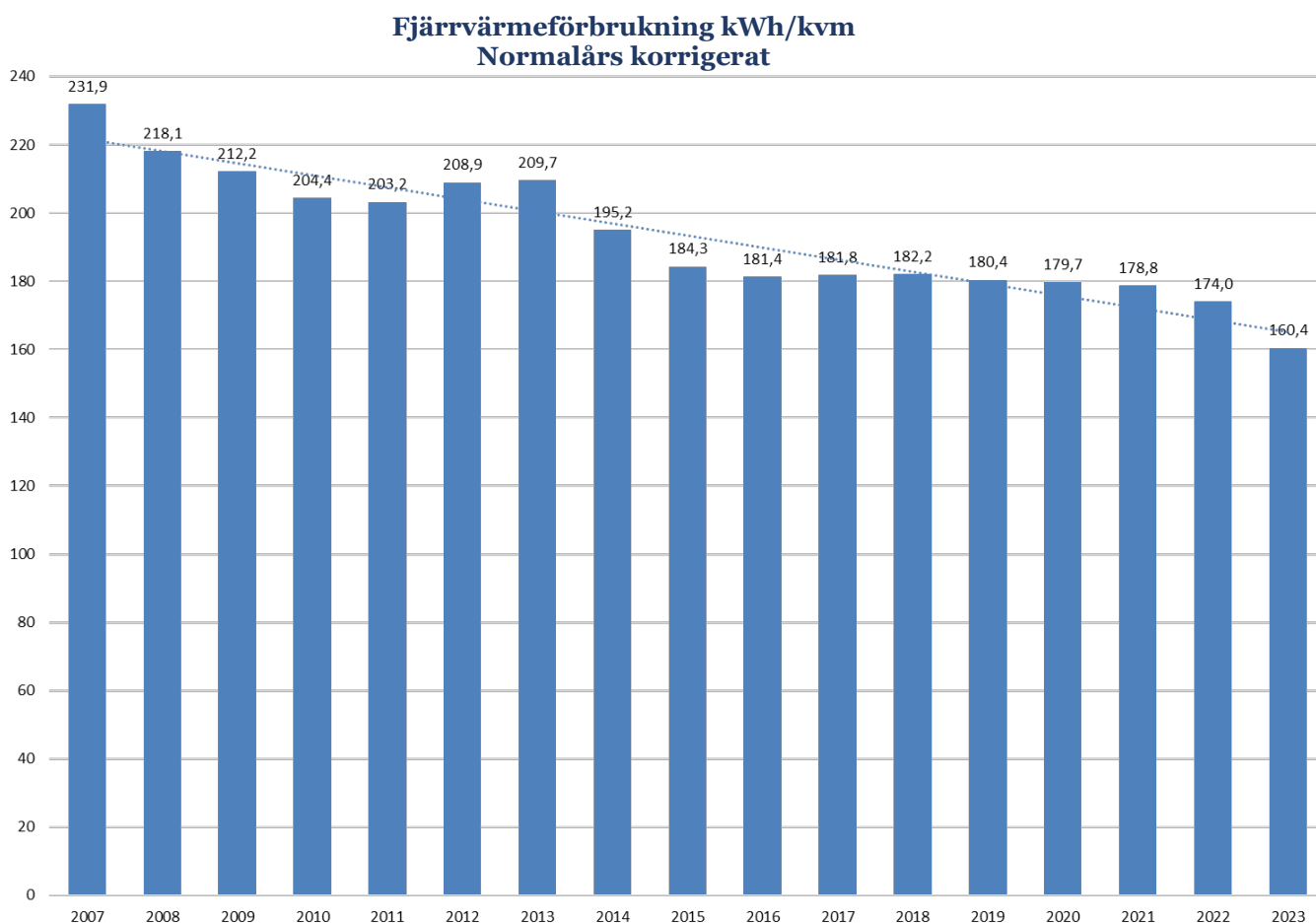
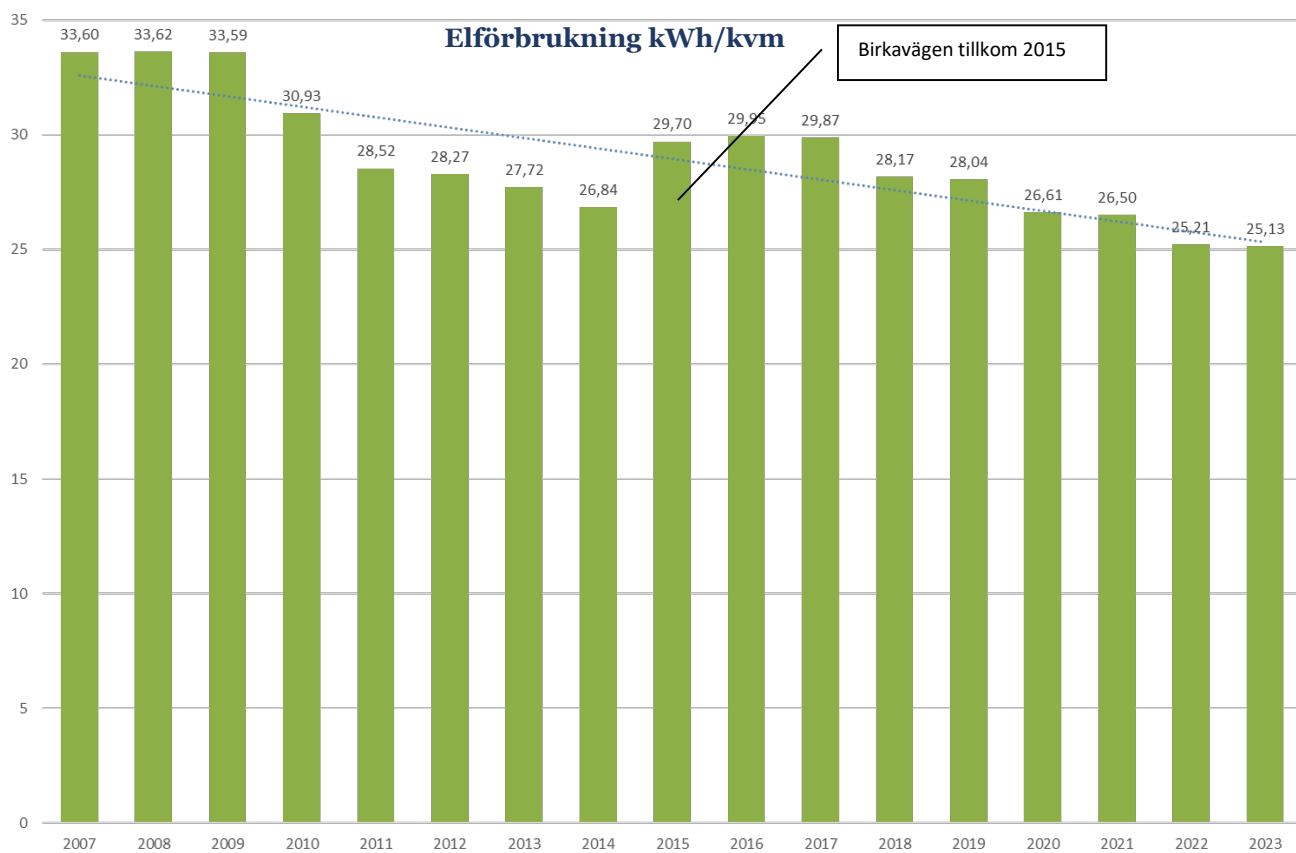
Utfört 2022-2023:

- Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 30,8% mot år 2007, 7,8% minskning mot 2022.
- Elförbrukningen har minskat med 25,2% jämfört mot år 2007, 0,3% minskning mot 2022.
- Därmed har den totala energiförbrukningen minskat med 30,1% mot år 2007, 6,8% minskning mot 2022. Målet var 30% besparing till 2030.
- Vattenförbrukningen har minskat med 24,3% mot år 2005, målet var 25%. Inom kv. Fjällkon 6 har det installerats en ny värmekulvert. Detta kan ha påverkat vattenförbrukningen negativt i samband med att systemet tappats på vatten och sedan återfyllts.
- Översyn av temperaturer i lägenheter och kontroll av utgående temperatur i undercentraler har fortlöpande utförts av bovärd.
- Fortlöpande installation av vattensparprodukter, sparstrålsamlare i blandare kök och badrum.
- Nya fönster monterade i totalt 25 lägenheter inom kv. Garvaren 4, Köpmangatan 4.
- Ny fjärrvärmecentral installerad inom kv. Garvaren 4, Köpmangatan 2.
- Ny värmekulvert samt ny fjärrvärmecentral installerad inom kv. Fjällkon 6.
- Elen som används inom verksamheten är märkt med Bra miljöval vilket innebär att elen är 100% förnybar.
- Fjärrvärmens som används inom verksamheten består av 66,2% förnybar energi, 33,7% återvunnen energi samt 0,05% fossil energi enligt Jämtkrafts redovisning.

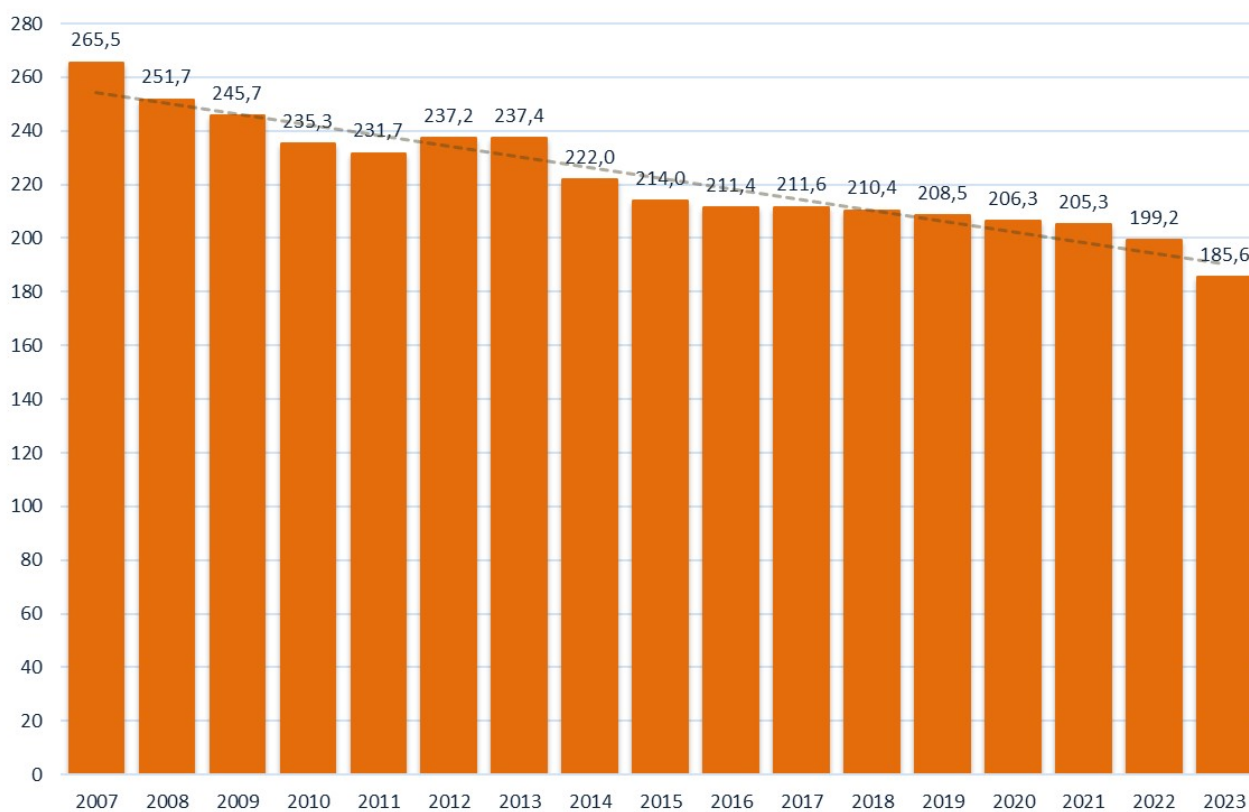
Pågående 2024:

- Översyn av temperaturer i lägenheter och kontroll av utgående temperatur i undercentraler utförts fortlöpande av förvaltare och bovärd.
- Fortlöpande installation av vattensparprodukter, sparstrålsamlare i blandare kök och badrum.
- Planeras för utbyte av ventilationsaggregat till återvinningsaggregat i centralgaraget på Kv. Pekpinen 3 vilket bör påverka energiförbrukningen positivt.
- Projektering och framtagande av förfrågningsunderlag pågår inför byte av totalt 5 hissar inom Kv. Mariedal 15 samt Kv. Filosofen 6. Utbyte sker prel. i etapper under år 2024-2026. Åtgärden beräknas påverka energiförbrukningen positivt.
- Genomgång och inventering av fastigheternas elanläggningar för att undersöka möjlighet och behov av lastbalansering, mätarsäkringar, belysning, installation solceller och laddinfrastruktur.

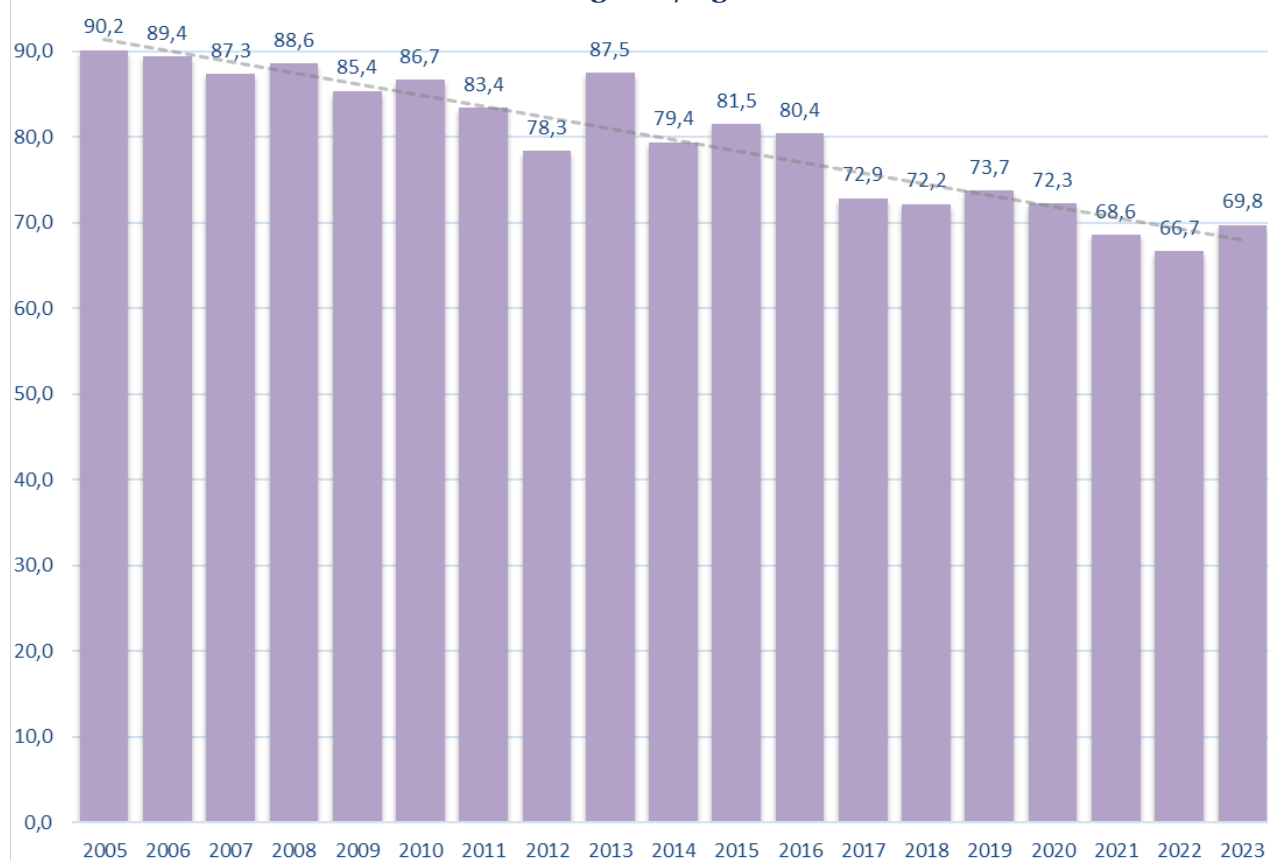
Energistatistik:



Specifik energi kWh/kvm (total energi) Normalårs korrigerat



Vattenförbrukning kbm/lägenhet





Årsredovisning 2023

för

Landstingsbostäder i Jämtland AB

556527-5962

Landstingsbostäder i Jämtland AB
Köpmangatan 4 F
831 30 Östersund

Telefon 063-14 76 00

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

Innehållsförteckning

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Noter	11

Bilagor

Uthyrning	Bilaga 1
Energistatistik	Bilaga 2

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 Jenny Sellsve, vice ordförande Daniel Hillbom, ledamöter Anders Magnusson, Elisabet Fjellström och Annica Lindström samt ersättare Nils Lindberg, David Adervall och Desiré Ankarstrand. Verkställande direktör har varit Mona Olofsson.

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden under året och bolagsstämma hölls den 9 maj 2023.

Inom bolaget finns två heltidsanställd personal förutom VD.

Ägardirektiv och bolagsordning

Landstingsbostädernas 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.

Landstingsbostädernas styrelse redovisar följande uppföljning av ägardirektiv och bolagsordning:

- Prioritetsordning vid uthyrning redovisas under rubriken Uthyrning i årsredovisningen.
- Inflyttning redovisas under rubriken Uthyrning samt i bilaga 1 till årsredovisningen.
- Landstingsbostädernas styrgrupp och styrelse har under 2023 fortsatt arbeta aktivt med att utveckla fastighetsbeståndet. Under året har 10 lägenheter avvecklats genom rivning av byggnad med höga radonvärden. Detaljplanearbete har fortsatt under året för Mariedal 15 samt Fjällkon 6. Kommunen gav även positivt planbesked i mars 2023 för Biet 3, 5 och 8 och detaljplanearbetet är därmed pågående även för Biet.
- För år 2023 har bolaget haft en direktavkastning på 3,06 procent. Direktavkastningen är i snitt 2,9 procent under femårsperioden 2020-2024.
- 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 fastighetsbeståndet innehåller 2023-12-31:

- Centrala staden 245 lägenheter
- Solliden 101 lägenheter
- Mariedal på Frösön 108 lägenheter
- 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 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 2023 uppgår till 444 tkr, 1,5 procent. De vakanskostnader som uppstår i samband med personalrekrytering ersätts av Region Jämtland Härjedalen.

Flyttningsfrekvensen för året är 21 procent vilket är 3 procent lägre än 2022.

Under 2023 inkom 254 bostadsansökningar varav 149 ansökningar inkom inom prioriteringsgrupp 1 och 2.

Under året förmedlades 98 lägenheter och alla som sökt lägenhet inom prioriteringsgrupp 1 har fått erbjudande om lägenhet, se även bilaga 1.

Hysesförhandlingar

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Norr under 2023 enades parterna om hyreshöjning med 3,95 procent fr o m 1 april 2023.

Ett arbete påbörjades under hösten att löpande bruksvärdespröva bolagets lägenheter vid uppsägning och det arbetet fortsätter under 2024. Den löpande bruksvärdesprövning innebär att hyran höjs när lägenheten byter hyresgäst till den normhyra som gäller för likvärdiga lägenheter inom Östersund.

Tecknade avtal

Under året har upphandling genomförts avseende:

- Ramavtal målningsarbeten, avtal tecknat för perioden 2024-01-01--2027-12-31 med Målarkompaniet i Östersund AB.
- Omförhandlat avtal kabel-TV, avtal tecknat för perioden 2024-01-01--2028-12-31 med Tele2 (tidigare Comhem).

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 gör statistik på varje fastighet avseende energiförbrukning för värme, varmvatten samt el. Bolaget har sänkt sin energiförbrukning med 30 procent från år 2007 till och med år 2023. Se bilaga 2 för statistik över bolagets energiförbrukning.

Ekonomi

Årets resultat efter skatt är 5 054 038 kr.

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt avviker negativt mot budget med 77 tkr.

Årets resultat efter finansiella poster för perioden från 2019 till och med 2023 är 36 371 tkr vilket blir ett genomsnittligt resultat uppgående till 7 274 tkr för perioden.

Bolagets lån uppgår till 38 178 642 kr.

Bolaget tillämpar sedan 2014 redovisningsreglerna enligt komponentredovisning (K3). Bolaget har ett lån hos Kommuninvest med Region Jämtland Härjedalen som borgenär.

Direktavkastningen för 2023 är 3,06 procent.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	32 108	30 580	30 467	29 537	29 339
Rörelseresultat	7 130	6 262	6 985	7 359	6 779
Resultat efter finansiella poster	6 366	10 756	6 457	6 706	6 086
Balansomslutning	110 064	107 299	98 944	93 397	95 301
Soliditet (%)	56,78	53,54	50,38	48,03	41,61
Hyresbortfall bostäder %	1,48	2,60	1,70	2,50	1,10
Direktavkastning %*	3,06	2,63	3,13	2,94	2,60

*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 driftnettot 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	45 315 532	8 599 265	57 324 797
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			8 599 265	-8 599 265	0
Årets resultat				5 054 038	5 054 038
Belopp vid årets utgång	2 500 000	910 000	53 914 797	5 054 038	62 378 835

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	53 914 797
årets vinst	5 054 038
	58 968 835
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	58 968 835
	58 968 835

Styrelsen föreslår
att ingen utdelning lämnas till ägaren.

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 2023.

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.

Landstingsbostäder i Jämtland AB
Org.nr 556527-5962

7 (16)

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		32 107 551	30 580 016
Övriga rörelseintäkter		109 770	77 957
		32 217 321	30 657 973
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-16 586 228	-17 094 870
Övriga externa kostnader		-2 770 770	-2 387 116
Personalkostnader	3	-3 081 404	-2 912 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-2 145 844	-1 863 314
Övriga rörelsekostnader		-503 488	-138 215
		-25 087 734	-24 395 575
Rörelseresultat		7 129 587	6 262 398
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper		0	5 101 122
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		240 940	100 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 004 062	-708 230
		-763 122	4 493 444
Resultat efter finansiella poster		6 366 465	10 755 842
Resultat före skatt		6 366 465	10 755 842
Skatt på årets resultat	6	-1 312 427	-2 156 577
Årets resultat		5 054 038	8 599 265

Landstingsbostäder i Jämtland AB
Org.nr 556527-5962

8 (16)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	99 871 513	92 252 074
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	466 834	594 149
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 030 315	722 061
		102 368 662	93 568 284
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 304 179	2 304 179
		2 304 179	2 304 179
Summa anläggningstillgångar		104 672 841	95 872 464
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 389	399 530
Övriga fordringar		618 900	499 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 081 413	1 095 057
		1 787 702	1 994 254
<i>Kassa och bank</i>		3 603 740	9 432 780
Summa omsättningstillgångar		5 391 442	11 427 034
SUMMA TILLGÅNGAR		110 064 283	107 299 498

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		53 914 797	45 315 531
Årets resultat		5 054 038	8 599 265
		58 968 835	53 914 796
Summa eget kapital		62 378 835	57 324 796
Obeskattade reserver	12	152 072	152 072
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 670 961	1 634 213
Summa avsättningar		1 670 961	1 634 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	34 603 955	30 860 842
Summa långfristiga skulder		34 603 955	30 860 842
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 574 687	8 563 716
Leverantörsskulder		3 178 944	3 578 639
Skulder till koncernföretag		11 993	0
Aktuella skatteskulder		337 922	785 126
Övriga skulder		187 950	184 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 966 964	4 215 528
Summa kortfristiga skulder		11 258 460	17 327 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 064 283	107 299 498

Landstingsbostäder i Jämtland AB
Org.nr 556527-5962

10 (16)

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 366 465	10 755 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 649 332	2 001 529
Betald skatt	-1 729 962	-1 702 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 285 835	11 055 075
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	312 141	-63 852
Förändring av kortfristiga fordringar	-98 509	-54 261
Förändring av leverantörsskulder	-399 695	1 643 754
Förändring av kortfristiga skulder	-5 222 216	-13 537 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 877 556	-956 632
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-11 449 709	-9 974 639
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	33 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 449 709	-9 940 761
Finansieringsverksamheten		
Ändring långfristiga skulder till kreditinstitut	3 743 113	12 175 903
Utbetald utdelning	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 743 113	11 175 903
Årets kassaflöde	-5 829 040	278 510
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	9 432 780	9 154 270
Likvida medel vid årets slut	3 603 740	9 432 780

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 framåtriktat.

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 nettoredo visas 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 lagstads gats. 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 under året.

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

	2023	2022
Reparationer/underhåll	4 226 401	5 434 318
Fastighetsförsäkringar	494 448	467 486
Fastighetsskatt	872 348	837 411
Driftskostnader	10 812 317	10 188 705
Övrigt, tomträttsavgälder/skatt	180 714	166 950
	16 586 228	17 094 870

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 164 775	1 101 785
Övriga arvoden och löner	874 006	800 364
Övriga personalkostnader	96 016	89 409
	2 134 797	1 991 558
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	282 174	308 676
Pensionskostnader för övriga anställda	49 508	55 736
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	614 925	556 090
	946 607	920 502
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 081 404	2 912 060

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

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	2 018 528	1 717 136
Avskrivningar på maskiner och inventarier	127 316	146 178
	2 145 844	1 863 314

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 003 766	706 874
Övriga ränte- och finansiella kostnader	297	1 356
	1 004 063	708 230

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	1 275 679	2 142 549
Justering avseende tidigare år	0	-60 939
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	36 748	74 967
Totalt redovisad skatt	1 312 427	2 156 577

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 207 735	112 709 825
Inköp	10 141 455	9 847 307
Försäljningar/utrangeringar	-1 076 061	-349 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 273 129	122 207 735
Ingående avskrivningar	-29 955 661	-28 448 206
Försäljningar/utrangeringar	572 573	209 681
Årets avskrivningar	-2 018 528	-1 717 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 401 616	-29 955 661
Utgående redovisat värde	99 871 513	92 252 074
Taxeringsvärden byggnader	231 840 000	230 253 000
Taxeringsvärden mark	94 084 000	93 148 000
	325 924 000	323 401 000
Bokfört värde byggnader	82 308 193	74 688 753
Bokfört värde mark	17 563 321	17 563 321
	99 871 514	92 252 074

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 349 111	2 286 769
Inköp	0	62 342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 349 111	2 349 111
Ingående avskrivningar	-1 754 961	-1 608 784
Årets avskrivningar	-127 316	-146 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 882 277	-1 754 962
Utgående redovisat värde	466 834	594 149

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Avser standardhöjande åtgärder i bostadslägenheter, underhållsinsatser och utveckling i fastigheter.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	722 061	655 570
Inköp	11 564 825	722 061
Omklassificeringar byggnader och mark	10 256 571	-655 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 543 457	722 061
Utgående redovisat värde	22 543 457	722 061

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsrätter	2 263 679	2 263 679
Insatskapital HBV	40 000	40 000
HSB	500	500
	2 304 179	2 304 179

Not 12 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ack överavskrivningar maskiner & inventarier	152 072	152 072
	152 072	152 072

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 38 178 642 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut amortering efter 5 år	30 107 491	26 821 178
Skulder till kreditinstitut amortering inom 2 till 5 år	4 496 464	4 039 664
	34 603 955	30 860 842
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 574 687	8 563 716
	3 574 687	8 563 716

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	86 880	60 790
Upplupna driftskostnader	698 769	1 029 744
Förutbetalda hyresintäkter	2 453 472	2 340 818
Upplupna kostnader standardhöjning mm	650 895	722 454
Upplupna semesterlöner	56 588	45 374
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	20 360	16 348
	3 966 964	4 215 528

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jenny Sellsve
Styrelseordförande

Daniel Hillbom
Vice styrelseordförande

Annika Lindström
Styrelseledamot

Anders Magnusson
Styrelseledamot

Elisabet Fjellström
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 2023 inkom 254 ansökningar, inom prioriteringsgrupp 1 och 2 har 149 ansökningar registrerats.

Årets bostadsansökningar har registrerats fördelade på följande sätt:

- Prioriteringsgrupp 1 88 st. nyanställd inflyttad svårrekryterad personal
- Prioriteringsgrupp 2 61 st. svårrekryterad personal, redan anställd
- Prioriteringsgrupp 3 49 st. lägenhetsbyten svårrekryterad personal
- Prioriteringsgrupp 4 56 st. övriga anställda, byten övriga anställda

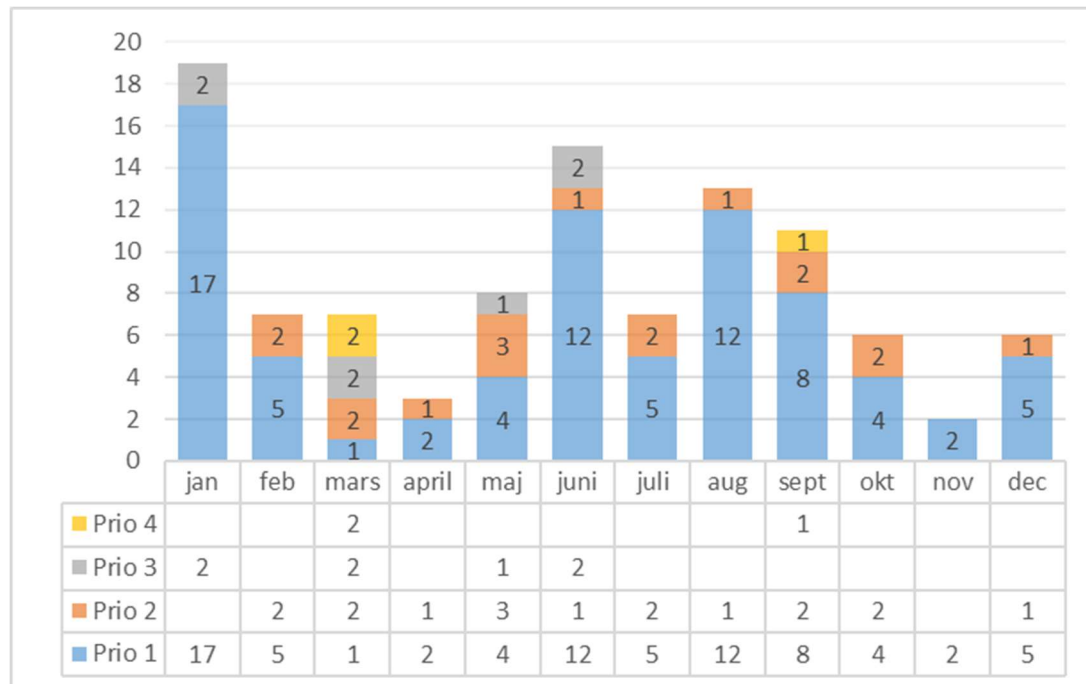
Inflyttning 2023

Under året förmedlades 98 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 2023 så kan inflyttning ske under 2024.

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 104 hyresgäster flyttat in i 98 lägenheter under 2023.

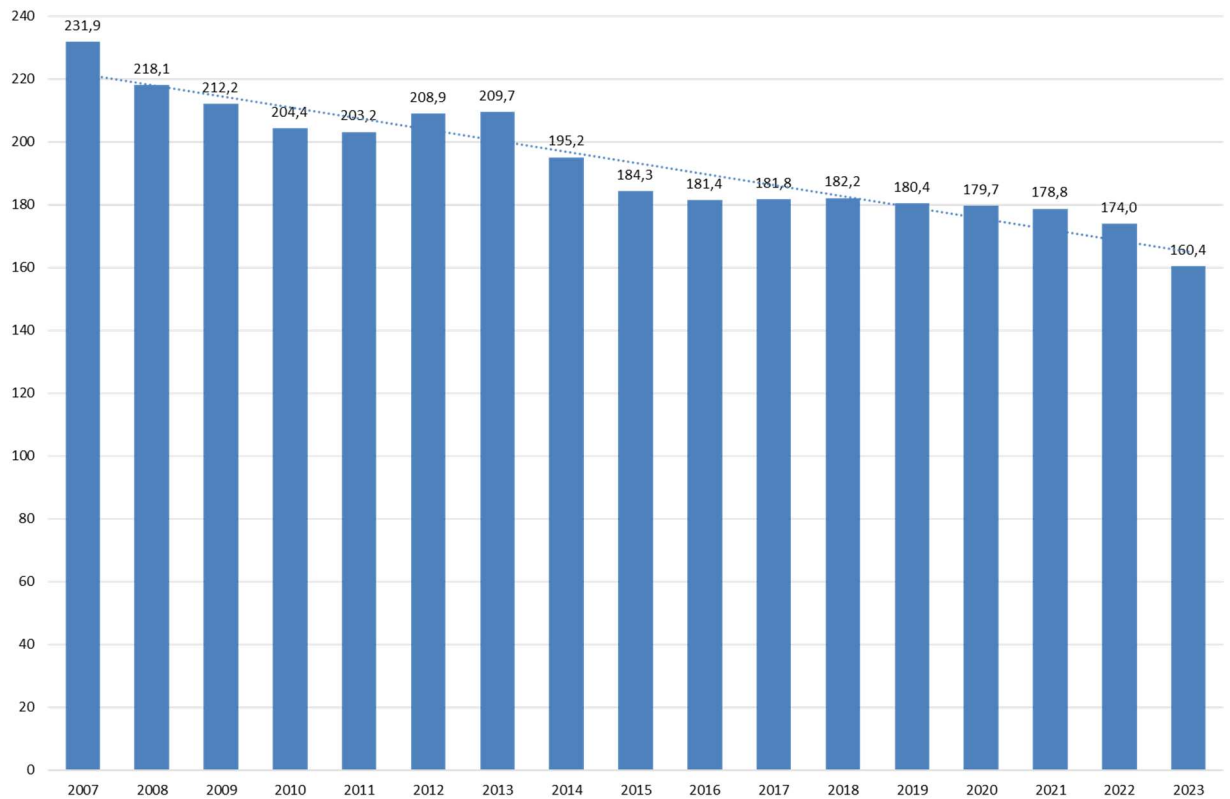
Prioriteringsgrupp 1 77 st. inflyttade
 Prioriteringsgrupp 2 17 st. inflyttade
 Prioriteringsgrupp 3 7 st. inflyttade
 Prioriteringsgrupp 4 3 st. inflyttade



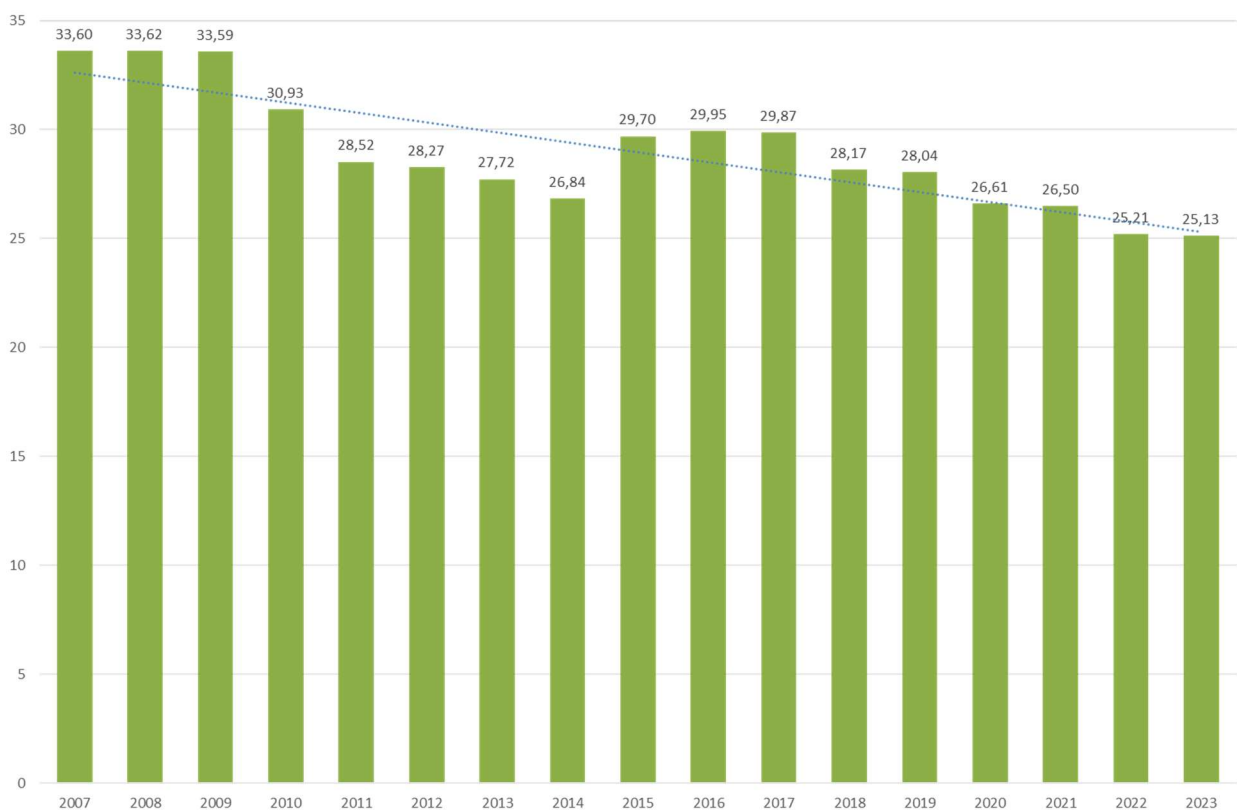
Inflyttning 2023 per yrkeskategori

	Prio 1	Prio 2	Prio 3	Prio 4
Läkarstudent	19		2	
Läkare / Psykolog	4			
Underläkare	12	2	2	
Sjuksköterska	18	10	1	
Fysioterapeut	5			
Stab / Tjänsteperson	1			1
Tandläkeri	2			
Biomedicinsk analytiker	3			
Logoped	1			
Audionom	2			
Arbetsterapeut	1	2		
Barnmorska	1			
Kurator / Pedagog	2			
Medicinteknisk- och röntgeningenjör	1		1	
Divisions- och områdeschef		2		
Undersköterska	4	1		1
Övrigt	1		1	1
	77	17	7	3

Fjärrvärmeförbrukning graddagsjusterat kWh/m²



Elförbrukning kWh/m²



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

Landstingsbostäder i Jämtland AB Räkenskapsåret 2024

Verksamhetsplan för styrelsearbetet uppdaterad 2024-02-29

Januari-April	Maj	Juni	Augusti-September	Oktober-November	December
Genomgång och fastställande av årsbokslut och förslag till årsredovisning 2023. Prel. resultat- och balansräkning till RJH senast 15/2. Reviderad och undertecknad ÅR till RJH senast 15/3.	Genomgång och fastställande av delårsrapport, per apr (delge RJH senast 10 maj)		Genomgång och fastställande av delårsrapport per aug (delge RJH senast 10 sept)		Budget år 2025 inkl. underhållsplanering och riktlinjer hyresförhandling
Verksamhetsplan för styrelsearbetet	Ekonomisk rapport	Rundtur fastighetsbeståndet	Riskanalys	Sammanträdesdatum	VD- och styrelseutvärdering
Rapport från hyresförhandlingar och ev. justering av budget 2024	Skattekonto	Sammanställning lån	Internkontrollplan	Strategiplan	
Miljöplan 2024-2025	Lägenhetsstatus				
	VD rapport / Aktivitetslista				
	Övriga frågor				
	Bolagsstämma				
Ekonomisk rapport	Konstituerande styrelse	Ekonomisk rapport	Ekonomisk rapport	Ekonomisk rapport	Ekonomisk rapport
Skattekonto	- Konstituering	Skattekonto	Skattekonto	Skattekonto	Skattekonto
Lägenhetsstatus	- Verksamhetsplan	Lägenhetsstatus	Lägenhetsstatus	Lägenhetsstatus	Lägenhetsstatus
VD rapport / Aktivitetslista	- VD instruktion	VD rapport / Aktivitetslista	VD rapport / Aktivitetslista	VD rapport / Aktivitetslista	VD rapport / Aktivitetslista
Övriga frågor	- Firmateckning	Övriga frågor	Övriga frågor	Övriga frågor	Övriga frågor
	- Attestplan				
	- Arvoden				
	- Bolagsordning				
	- Ägardirektiv				

Styrelsens ordförande

Kallar i god tid till styrelsesammanträden.
Leder styrelsearbetet och följer upp styrelsesammanträden.
Bevakar att styrelsen utför sina arbetsuppgifter.
Hyresförhandlingskommittén, avrapp. 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, David Adervall, Desiré Ankarstrand.
För Daniel Hillbom och Annika Lindström inkallas i tur och ordning Desiré Ankarstrand,
Nils Lindberg, David Adervall.

Styrelsens vice ordförande

Deltar vid presidium.

VD

Förbereder och skickar ut handlingar.
Är föredragande vid styrelsesammanträden.
Skriver protokoll och kallar ersättare.
Hyresförhandlingskommittén, avrapp. 1 ggr/år.

Revisor

Bevakar att verksamhetsplanen upprättas och tillämpas.
Tar del av styrelseprotokollen.

