

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

STYRELSEN

2024-04-08

1(4)

Plats och tid:

Den 8 april kl. 09.00-11.00

Sammanträde konferensrum Ljusnan i regionens hus 3,
Kyrkgatan 12 i Östersund.**Beslutande:**Jenny Sellsve, ordförande
Daniel Hillbom, vice ordförande
Anders Magnusson
Elisabet Fjellström
Annica Lindström**Övriga deltagande:**David Adervall
Mona Olofsson, VD
Marika Nord, HSB Södra Norrland § 36-37**Förhindrade:**Nils Lindberg
Desiré Ankarstrand**Utses att justera:**

Daniel Hillbom

Justerings plats:

Digital justering

Paragrafer:

32-45

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

§ 32 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.

§ 33 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

att fastställa dagordningen.

§ 34 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2024-02-29.

Styrelsen beslutar

att godkänna föregående protokoll.

RAPPORTER:§ 35 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppens representanter informerar om arbetet.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 36 Skattekonto

Marika rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 37 Ekonomisk rapport (bilaga 7/2024)

Likviditetsredovisning:

Marika redovisar den aktuella likviditeten till och med sista mars 2024 samt likviditetsprognos till och med 31 december 2024.

Upptagande av lån:

Ett nytt lån på 3 000 000 kr tecknades den 28 mars 2024 hos Handelsbanken för att stabilisera bolagets likviditet.

Bolaget har under många år utfört stora investeringar och projekt utan att ta upp nya lån varför det nu blev nödvändigt.

Ordföranden informerade styrelsen om nytt lån den 26 mars 2024.

Styrelsen har även informerats om ev. behov av nyupplåning vid styrelsemöte den 8 december 2023 som behandlade budget 2024.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporterna till handlingarna.

§ 38 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 2 lägenheter är outhyrda per 2024-04-08.

VD redovisar omsättning av lägenheter januari till juni 2024 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

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

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 40 Styrelseutbildning

Styrelseakademien i Jämtland har bekräftat att utbildning

”Rätt fokus i styrelsearbetet för kommunalt och regionalt ägda bolag” kan genomföras 21-22 augusti 2024.

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 41 Information om ärenden hos Region JH som berör
Landstingsbostäder

Ordförande rapporterar att inga ärenden finns vid tidpunkten.

§ 42 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporteras.

§ 43 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde onsdag den 8 maj, kl. 9.00-12.30.

§ 44 Styrelsen enskilt

§ 45 Avslutning

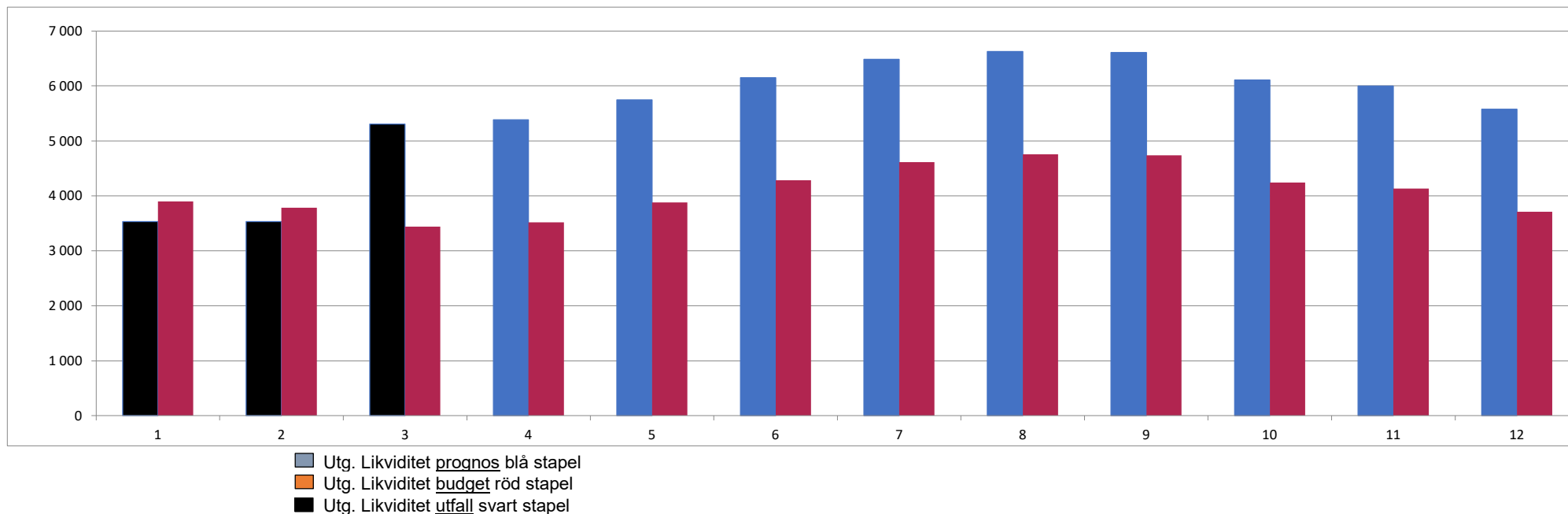
Ordförande tackar ledamöter samt VD för dagens styrelsemöte.
Ordföranden förklarar mötet avslutat.

Likviditetsrapport

Räkenskapsår: 2024

Utfall/Prognos

Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
Ingående likviditet	3 997	3 534	3 530	5 306	5 385	5 748	6 149	6 483	6 626	6 607	6 110	5 999	Summa
Hyresintäkter	3 035	2 711	2 474	2 868	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	34 020
Driftskostnader	-2 662	-2 058	-2 029	-1 700	-1 500	-1 300	-1 200	-1 200	-1 300	-1 700	-1 700	-1 800	-20 149
Reparationer	-304	-250	-551	-350	-350	-300	-300	-300	-350	-350	-300	-300	-4 005
Underhållskostnader	-22	0	-36	0	0	-80	0	-270	-200	-125	-125	0	-859
Ränteutgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-70	-30	-34	-70	-25	-193	-68	-27	-193	-70	-27	-193	-1 001
Övr. finans. Slutlig skatt, HBV	0	0	-510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-510
Amorteringar	-64	-18	-30	-73	-32	-197	-69	-30	-197	-73	-30	-197	-1 009
Invest./större entrepr.	-377	-359	-507	-596	-596	-396	-896	-896	-646	-1 046	-796	-796	-7 906
Nya lån, avyttr tillgångar	0	0	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
Likviditet utfall/prognos	3 534	3 530	5 306	5 385	5 748	6 149	6 483	6 626	6 607	6 110	5 999	5 579	



VD RAPPORT 2024-04-08

Projektavstämning

Infodring avloppsledningar Köpmangatan 4:

Projektet är avslutat med renovering (infodring) av samlingsledning inkl. tillhörande påstick i bottenplattan. Budget 2024=400 000 kr, utfall inkl. ÅTA 532 000 kr. ÅTA arbeten består av slamsugning, bilning bl. a för ledning till gasbrunn i skyddsrum, montering och håltagning för bypass som underlättar vid kvarboende hyresgäster samt kontoret.

Nu kvarstår återställning badrum samt renovering av kontoret.

OVK-besiktning Önevägen 11-29

Arbete med obligatorisk ventilationskontroll är påbörjad enligt underhållsplan, totalt kontrolleras 108 lägenheter.

Upphandling avtal

Ramavtal VS-arbeten:

Avtal är tecknad för perioden 2024-03-01 – 2028-02-28 med Norderåsens VVS.

Revisionsuppdrag:

Tidigare har regionens revisionskontor utfört upphandling av auktoriserad revisor men nu ska bolaget sköta upphandlingen i egen regi. Frågan är ställd till upphandlingsenheten om de kan utföra upphandlingen alternativt att vi kan ta del av tidigare års handlingar, inväntar svar under april.

Upprustning möblerade lägenheter

Två lägenheter är färdigställda och de är nu uthyrda.

Under vecka 15 påbörjas renovering av ytterligare två lägenheter, 1 st. 2 rk och 1 st. 1 rks. Planen är att ytterligare 1-2 lägenheter åtgärdas under 2024 om det inryms i budget 2024.

Löpande hyresförhandling – nytt bruksvärde

Löpande förhandling vid uppsägning

Överenskommelse ny bruksvärdeshyra är klar för 42 lägenheter, ökad årsintäkt 406 000 kr vilket motsvarar 15,4% hyreshöjning.

Ytterligare 7 lägenheter förhandlas, inväntar besked under april 2024.

Förhandling uppgraderade lägenheter

Överenskommelse ny bruksvärdeshyra för 18 totalrenoverade lägenheter, ökad årsintäkt 515 000 kr, avkastning i snitt ca 6% och snitt 38% hyreshöjning.

Ytterligare 5 lägenheter ska förhandlas, inväntar besked under april 2024.

AKTIVITETSLISTA 2024-04-08

Styrgrupp fastighetsbeståndet

Möte med styrgruppen genomfördes senast den 26 mars, nästa möte preliminärt under vecka 17.

Pågår fortlöpande.

Placering likvida medel på fasträntekonto

Inte aktuellt i dagsläget.

Utvärderas löpande.

Omsättning lån

Vid framtida låneomsättningar ska det analyseras om det med fördel kan läggas ihop lån där det finns flera lån inom samma fastighet. Detta gäller främst under år 2025 då 4 lån om ca 8,7 Mkr som avser Mariedal 15 ska omsättas.

Klart under 2025.

Namnbyte på bolaget

Prel. klart under kv. 2 2024.

Löpande bruksvärdesprövning

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

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

Styrelseutbildningen "Rätt fokus i styrelsearbetet för kommunala bolag" kan inte genomföras den 21-22 maj 2024 via Styrelseakademien Jämtland på grund av för få deltagare. Ny förfrågan har den 27 mars skickats till Styrelseakademien för utförande av utbildning prel. den 21-22 augusti 2024 tillsammans med Strömsunds Hyresbostäder.

Klart med offert och besked under april 2024.

Utbildningsplan

Uppdatering utbildningsplan.

Klart under kv. 2 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.

