

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

STYRELSEN

2024-05-08

1(5)

Plats och tid:

Den 8 maj kl. 09.00-11.30

Sammanträde konferensrum Ljusnan i regionens hus 3,
Kyrkgatan 12 i Östersund.**Beslutande:**Jenny Sellsve, ordförande
Desiré Ankarstrand, tjänstgörande ersättare
Anders Magnusson
Elisabet Fjellström
Annica Lindström § 50-59**Övriga deltagande:**David Adervall
Mona Olofsson, VD
Marika Nord, HSB Södra Norrland § 50-59**Förhindrade:**Daniel Hillbom, vice ordförande
Nils Lindberg**Utses att justera:**

Desiré Ankarstrand

Justerings plats:

Digital justering

Paragrafer:

46-61

Mona Olofsson
*Sekreterare*Jenny Sellsve
*Ordförande*Desiré Ankarstrand
Justerare

§ 46 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande förklarar dagens möte öppnat och hälsar alla välkomna. Styrelsen föreslår Desiré Ankarstrand att justera protokollet.

Styrelsen beslutar

att utse Desiré Ankarstrand att jämte ordförande justera dagens protokoll.

§ 47 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

att fastställa dagordningen.

§ 48 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2024-04-08.

Styrelsen beslutar

att godkänna föregående protokoll.

RAPPORTER:§ 49 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppens representanter informerar om arbetet.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 50 Skattekonto

Marika rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 51 Ekonomisk rapport (bilaga 9/2024)

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

Styrelsen beslutar

att lägga rapporterna till handlingarna.

§ 52 Delårsrapport per april 2024

VD och ekonom Marika Nord föredrar kring delårsrapport per april 2024. Delårsrapporten återkommer som beslutsärende.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 53 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att inga lägenheter är outhyrda per 2024-05-08. VD redovisar omsättning av lägenheter januari till juli 2024 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 54 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 10/2024)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 55 Information om ärenden hos Region JH som berör
Landstingsbostäder

Ordförande rapporterar att hon föredragit bolagets årsredovisning vid fullmäktige 24 april vid ansvarsprövning av Landstingsbostäder för år 2023. Styrelsen för Landstingsbostäder kommer beviljas ansvarsfrihet vid årsstämman.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

BESLUTSÄRENDEN:

§ 56 Delårsrapport per april 2024 (bilaga 11/2024)

VD och ekonom Marika Nord har tidigare vid sammanträdet föredragit kring delårsrapport per april 2024.

Delårsrapporten innehåller resultatrapport per april samt resultatprognos för helåret och en skriftlig rapport om bolagets verksamhet och ekonomi.

Styrelsen beslutar

att delårsrapporten godkänns och överlämnas till ägaren.

§ 57 Utbildningsplan 2024-2025 (bilaga 12/2024)

Ordförande redovisar förslag till utbildningsplan för styrelsen år 2024-2025.

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen utbildningsplan för år 2024-2025.

§ 58 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporteras.

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

STYRELSEN

2024-05-08

5(5)

§ 59 Nästa sammanträde

Bolagsstämman onsdag den 22 maj 2024 kl. 9.00-9.30 samt konstituerande sammanträde 22 maj kl. 9.30-10.30.

Nästa ordinarie sammanträde tisdag 4 juni kl. 9.00-16.30.

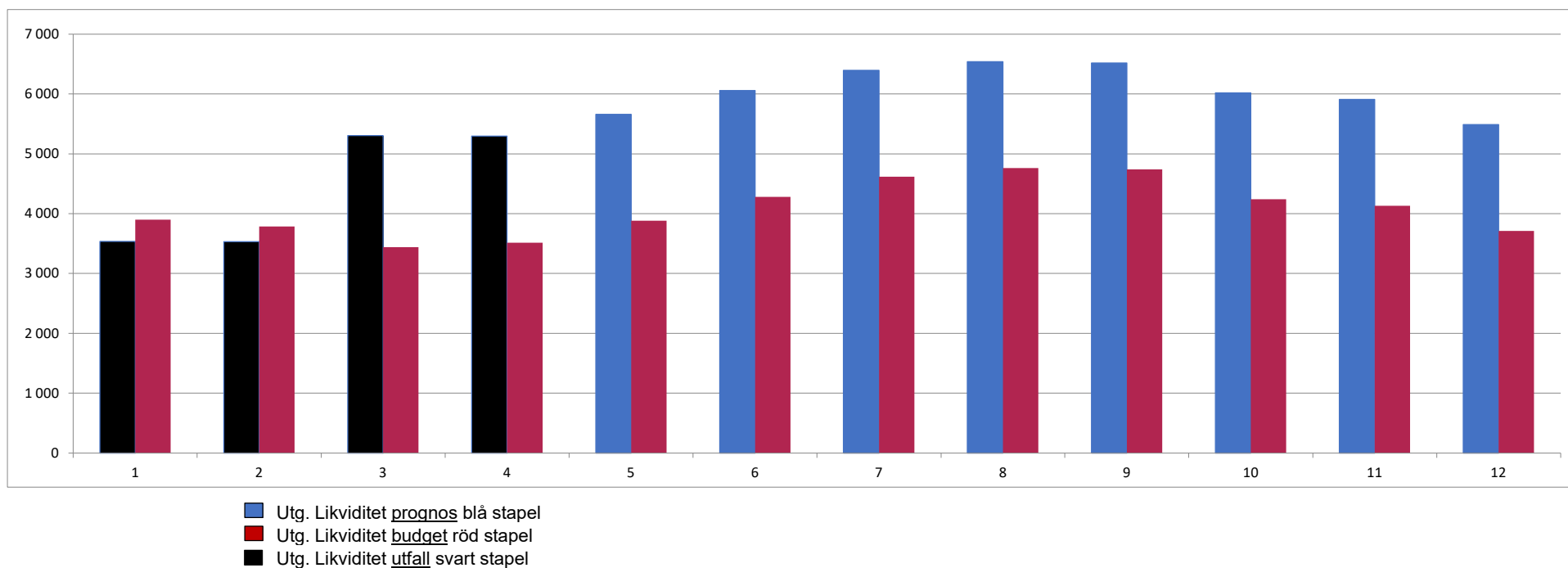
§ 60 Styrelsen enskilt§ 61 Avslutning

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	5 295	5 659	6 059	6 393	6 537	6 518	6 020	5 909	Summa
Hysesintäkter	3 035	2 711	2 474	3 326	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	34 479
Driftskostnader	-2 662	-2 058	-2 029	-2 141	-1 500	-1 300	-1 200	-1 200	-1 300	-1 700	-1 700	-1 800	-20 590
Reparationer	-304	-250	-551	-399	-350	-300	-300	-300	-350	-350	-300	-300	-4 054
Underhållskostnader	-22	0	-36	0	0	-80	0	-270	-200	-125	-125	0	-859
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-70	-30	-34	-207	-25	-193	-68	-27	-193	-70	-27	-193	-1 138
Övr. finans. Slutlig skatt, HBV	0	0	-510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-510
Amorteringar	-64	-18	-30	-250	-32	-197	-69	-30	-197	-73	-30	-197	-1 186
Invester./större entrepr.	-377	-359	-507	-340	-596	-396	-896	-896	-646	-1 046	-796	-796	-7 650
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	5 295	5 659	6 059	6 393	6 537	6 518	6 020	5 909	5 490	



VD RAPPORT 2024-05-08

Upphandling avtal

Yttre skötsel:

Processen med att ta fram förfrågningsunderlag för yttre skötsel har påbörjats i samarbete med regionens upphandlingskontor, det nuvarande avtalet löper ut i september.

Revisionsuppdrag:

Tidigare utförde regionens revisionskontor upphandling av auktoriserade revisorer, men nu kommer bolaget att hantera upphandlingen internt prel under maj.

Elenergi

Upphandling elenergi kommer utföras av upphandlingskontoret för bolagets räkning. Nuvarande avtal löper ut den sista juni 2024.

Bostadsförmedling/servicecenter

VD har genomfört en rundtur genom bolagets fastigheter den 16 april tillsammans med servicecenters personal som hanterar bostadsförmedlingen.

Sammanställning lägenhetskontrakt

VD uppdaterar årligen statistik över bolagets lägenhetskontrakt, och en sammanställning för 2024 visar fördelning enligt nedan. Denna information ger en inblick i sammansättningen av hyresgästerna i bolagets lägenheter och deras yrkesbakgrund.

	Antal	%	% ändring mot 2014
Arbetar/studerar inom RJH	383	83%	0,6%
Vet inte/extern hyresgäst	4	1%	-4,0%
Pensionär	77	17%	3,3%
Totalt:	464	100%	minus anger minskning

Förutom kontraktssinnehavarna finns det ytterligare 30 personer som bor tillsammans med dem och som också arbetar eller studerar inom regionen.

Av de boende är 87% mellan 18-69 år och 17% är seniorer.

Bland kontraktssinnehavarna är bland annat följande yrkesgrupper representerade:

- ▣ 19% (88 st.) är sjuksköterskor
- ▣ 13% (62 st.) är underläkare
- ▣ 8% (37 st.) är studenter
- ▣ 9% (43 st.) är läkare och enhetschefer
- ▣ 4% (19 st.) är tandläkare

Fjärrvärmeledning genom Mariedal 15 på Frösön

Jämtkraft önskar dra en ny fjärrvärmeledning genom fastigheten Mariedal 15 på Frösön för att förstärka fjärrvärmenätet till området. Ledningen kommer att byggas från Östersund via Storsjön till Frösön och Öneberget. Bolaget avser att föreslå att ledningen placeras antingen vid fastighetsgränsen i den södra delen av fastigheten eller i den norra delen i anslutning till slänten mot garagen. Bolaget kommer att agera för att säkerställa att Jämtkrafts infrastrukturprojekt genomförs på ett sätt som är fördelaktigt för fastigheten och dess framtida utveckling.

Fjärrkylaprojekt för sjukhuset

Jämtkraft samarbetar med regionen i ett projekt för att leverera fjärrkyla till sjukhuset. De planerar att lägga ner en ledning genom fastigheten Garvaren 4, som ligger mellan Köpmangatan 2 A och norra kyrkogården. Ett möte med Jämtkraft för att granska deras projektering på plats är inbokat till den 2 maj. Bolagets inriktning är även här att ledningsdragning genomförs på det mest fördelaktiga sättet för att inte försvåra en ev. framtida utveckling av fastigheten.

AKTIVITETSLISTA 2024-05-08

Styrgrupp fastighetsbeståndet

Möte med styrgruppen genomfördes senast den 30 april, nästa möte preliminärt under vecka 21.

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 fortlöper, 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" genomförs den 21-22 augusti 2024 tillsammans med Strömsunds Hyresbostäder.

Klart med offert under maj 2024.

Utbildningsplan

Uppdatering utbildningsplan. Förslag redovisas vid styrelsemöte 8 maj.

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. Förslag till upplägg finns i portalen under "Viktiga händelser projekt".

Utvärderas under maj om modellen fungerar enligt förslag.

Klart under kv. 2 2024.

Delårsrapport 202404

inkl. prognos helår 2024

Landstingsbostäder i Jämtland

Beslutad av styrelsen: 2024-05-08

	Delårsrapport 202404	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	10 964 832	33 268 912	33 268 912	31 114 467
Övriga intäkter	258 170	751 000	751 000	1 102 855
Summa rörelseintäkter	11 223 002	34 019 912	34 019 912	32 217 322
Rörelsekostnader				
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll & reparationer)	-8 100 704	-22 045 500	-22 045 500	-20 808 634
Planerat underhåll	-51 079	-1 130 000	-1 130 000	-757 421
Fastighetsskatt	-309 000	-926 000	-926 000	-872 348
Avskrivningar	-719 881	-2 320 000	-2 320 000	-2 649 332
Summa rörelsekostnader	-9 180 664	-26 421 500	-26 421 500	-25 087 735
Rörelseresultat före finansiella poster	2 042 338	7 598 412	7 598 412	7 129 588
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	28 199	0	0	240 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	-341 999	-1 154 350	-1 154 350	-1 004 062
Summa finansiella poster	-313 800	-1 154 350	-1 154 350	-763 122
Resultat efter finansiella poster	1 728 539	6 444 062	6 444 062	6 366 465
Extraordinära poster	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	-1 312 427
Resultat	1 728 539	6 444 062	6 444 062	5 054 038



DELÅRSRAPPORTERING PER SISTA APRIL 2024

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.

Organisation

Bolaget har en VD anställd på 100 procent. Bolaget har även en heltidsanställd reparatör samt en förvaltare.

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 minst en gång per år.

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 redovisas bland annat en VD rapport, saldo på skattekontot, statistik över uthyrning och vakans, likviditetsrapport, pågående projekt samt uppföljning av ärenden och beslut.

Styrelsen har en styrgrupp som arbetar med utveckling av fastighetsbeståndet.

Omflyttning

Flyttningsfrekvensen januari till april 2024 ligger på drygt 5 procent, 25 lägenheter har sagts upp under perioden (35 lägenheter jan-apr 2023).

Prioriteringsordning, förmedling av bolagets lägenheter

Bolagets verksamhet ska bedrivas för ägaren, i första hand, i rekryteringsfrämjande syfte och vid uthyrning ska fastställd prioriteringsordning gälla. 26 (36) hyresgäster har flyttat in under perioden januari till och med april 2024 enligt denna fördelning:

- Prioriteringsgrupp 1 18 st. (nyanställd inflyttad svårrekryterad personal)
- Prioriteringsgrupp 2 5 st. (svårrekryterad personal, redan anställd)
- Prioriteringsgrupp 3 1 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 2024 tecknades överenskommelse på 4,99 procents hyreshöjning fr o m 1 april 2024.

Styrelsearbete

Under 2024 har fyra protokollförda sammanträden hållits till och med den 8 maj 2024. Den 22 maj 2024 hålls 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, David Adervall samt Desiré Ankarstrand.

Speciella händelser under året

Detaljplaneprocesser pågår för fastigheterna Mariedal 15, Fjällkon 6 samt Biet 3-5 och Biet 8. Nya detaljplaner kan möjliggöra en framtida byggnation och utökning av lägenheter och/eller försäljning av byggrätter.

Arbete pågår kontinuerligt med att höja värdet på bolaget genom standardhöjningar och bruksvärdesförhandling pågår löpande för de lägenheter som sägs upp vilket ger en ökad hyresintäkt. Den nya hyran motsvarar den hyresnivå som gäller hos andra hyresvärdar för likvärdiga lägenheter i liknande lägen.

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 under 2024.

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.

Ekonomi är fortsatt god i bolaget men kostnadsökningar belastar ekonomin så därför är den löpande bruksvärdesförhandlingen viktig för att öka intäkterna. Även underhållsbehovet är fortsatt högt inom de äldre fastigheterna som bolaget äger.

Resultatet för bolaget, före bokslutsdispositioner och skatt, per sista april 2024 är:

1 728 539 kronor

Prognos för helår 2024 antas preliminärt till samma resultat som beslutad budget för 2024:

6 444 062 kronor

Östersund 2024-05-08

Landstingsbostäder i Jämtland AB

Jenny Sellsve
Styrelseordförande

Mona Olofsson
Verkställande direktör

UTBILDNINGSPLAN 2024-2025

Landstingsbostäder i Jämtland AB

Denna utbildningsplan utgör förslag på aktiviteter respektive år.

2024

- **21-22 Augusti**

- StyrelseAkademien – Rätt fokus i styrelsearbetet

- Två dagars utbildning för den som vill fördjupa och bredda sina kunskaper inom bolagsstyrning och styrelsearbete. Kursen täcker områdena rätt styrning, rätt bemanning, rätt inriktning och rätt arbetssätt. Om man önskar så kan man avsluta utbildningen med ett teoretiskt prov för att erhålla StyrelseAkademiens certifikat i grundläggande styrelsearbete.

2025

- **Aktivitet/studiebesök**

- Planering och utförande av kunskapshöjande aktivitet som tar hänsyn till styrelsens behov och intressen. Aktiviteten kan var i form av studiebesök, föreläsning eller dylikt.

