

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

STYRELSEN

2024-09-09

1(5)

Plats och tid:

Den 9 september, kl. 09.00-11.30

Sammanträde i lokal Faxälven regionens hus 3, Kyrkgatan 12.

Beslutande:

Anders Magnusson, ordförande

Elisabet Fjellström

Annica Lindström

David Adervall, tjänstgörande ersättare

Desiré Ankarstrand, tjänstgörande ersättare

Övriga deltagande:

Mona Olofsson, VD

Marika Nord, HSB § 92-100

Förhindrade:

Jenny Sellsve

Nils Lindberg

Utses att justera:

Annica Lindström

Justerings plats:

Digital justering

Paragrafer:

92-107

Mona Olofsson

Sekreterare

Anders Magnusson

Ordförande

Annica Lindström

Justerare

§ 92 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande förklarar dagens möte öppnat och hälsar alla välkomna. Styrelsen föreslår Annica Lindström att justera protokollet.

Styrelsen beslutar

att utse Annica Lindström att jämte ordförande justera dagens protokoll.

§ 93 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

att fastställa dagordningen.

§ 94 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2024-06-04.

Styrelsen beslutar

att godkänna föregående protokoll.

RAPPORTER:§ 95 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppens representanter informerar om arbetet.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 96 Skattekonto

Marika Nord rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 97 Ekonomisk rapport (bilaga 20/2024)

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

Styrelsen beslutar

att lägga rapporterna till handlingarna.

§ 98 Delårsrapport per augusti 2024

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

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 99 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 5 lägenheter är outhyrda per 2024-09-09. VD redovisar omsättning av lägenheter januari till november år 2024 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 100 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 21/2024)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 101 Information om ärenden hos Region JH som berör
Landstingsbostäder

Vid kommande regionfullmäktigemöte den 22-23 oktober förväntas ett beslut fattas om val av vice ordförande i styrelsen efter Daniel Hillboms bortgång.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

BESLUTSÄRENDEN:

§ 102 Verksamhetsplan för styrelsearbetet (bilaga 22/2024)

Ordförande föreslår verksamhetsplan för styrelsen.

Styrelsen beslutar

att fastställa bifogad verksamhetsplan daterad 2024-09-09 för styrelsearbetet.

§ 103 Delårsrapport per augusti 2024 (bilaga 23/2024)

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

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

Styrelsen beslutar

att delårsrapporten godkänns och överlämnas till ägarna.

§ 104 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporterade.

§ 105 Styrelsen enskilt

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

STYRELSEN

2024-09-09

5(5)

§ 106 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde preliminärt tisdag 5 november 2024 kl. 9.00-12.30.

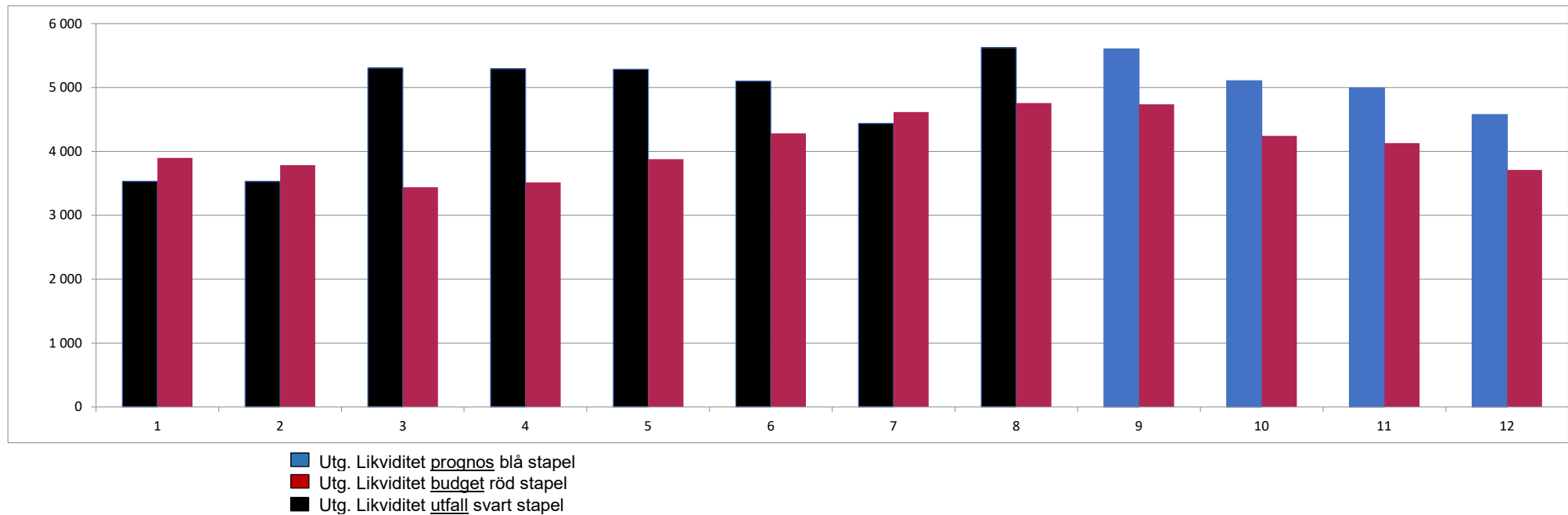
§ 107 Avslutning

Ordförande tackar ledamöter, tjänstgörande ersättare samt VD för dagens styrelsemöte och 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	5 288	5 104	4 442	5 624	5 605	5 108	4 996	Summa
Hysesintäkter	3 035	2 711	2 474	3 326	3 012	2 679	3 130	2 860	2 867	2 867	2 867	2 867	34 693
Driftskostnader	-2 662	-2 058	-2 029	-2 141	-1 733	-1 900	-1 852	-1 340	-1 300	-1 700	-1 700	-1 800	-22 215
Reparationer	-304	-250	-551	-399	-613	-159	-319	-76	-350	-350	-300	-300	-3 970
Underhållskostnader	-22	0	-36	0	-93	-75	-43	-11	-200	-125	-125	0	-731
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-70	-30	-34	-207	-30	-30	-243	-30	-193	-70	-27	-193	-1 158
Övr. finans. Slutlig skatt, HBV	0	0	-510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-510
Amorteringar	-64	-18	-30	-250	-18	-25	-272	-18	-197	-73	-30	-197	-1 191
Investier./större entrepr.	-377	-359	-507	-340	-532	-673	-1 062	-204	-646	-1 046	-796	-796	-7 338
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	5 288	5 104	4 442	5 624	5 605	5 108	4 996	4 577	



VD RAPPORT 2024-09-09

Yttre skötsel - upphandling

Sista anbudsdag: 28 juni, 4 inkomna anbud.

Tilldelning: 5 juli till Maskinringen Z.

Överprövning: Synerco, nr 3 i upphandlingen, överklagar tilldelningen till förvaltningsrätten. Föreläggande mottaget 15 juli. Vårt yttrande som sammanställts av upphandlingskontoret och regionens jurist skickat till förvaltningsrätten senast den sista juli. Avvaktar förvaltningsrättens beslut.

Avtal: Nuvarande avtal löper ut den sista september. Med anledning av kommer ett tillfälligt kontrakt upprättas med nuvarande skötselbolag tills prövningen är klar.

Revisionsuppdrag - direktupphandling

Prisförfrågan: Sänd till fem revisionsbyråer, varav 3 inkommit med offerter.

Anlitad revisor: Edlund & Partners, offert för uppdraget 59 000 exkl. moms.

Extra bolagsstämma: Genomfördes 26 juni, stämman beslutade att utse

Edlund & Partners med Andreas Wassberg som auktoriserad revisor för räkenskapsåren 2024-2025 fram till och med bolagsstämman 2026.

Uppstartsmöte: Genomförs onsdag den 4 september.

Projekt löpande och planerade

Möblerade lägenheter: 4 lght är nu färdigställda med nya möbler. Ytterligare 2 lght blir klara under året.

Planerat underhåll: Målning utförd inom Pekpinnen 3, Residensgränd 31 enligt plan. OVK åtgärder pågår inom Mariedal, Önevägen.

Kulvert Fjällkon 6: Asfaltering och återställning klart efter kulvertbyte. Utbyte ventiler och injustering utförd inom 2 lght med 5 rok som test för att undersöka om åtgärden förbättrar problemet med värmen inom Sollidenvägen.

Fönsterbyte Garvaren 4: Återställning kvarstår och måste utföras innan slutreglering av projektet.

Fjärrvärmeledning - Mariedal 15

Möte med Jämtkraft: 28 maj.

Resultat: Diskuterat vilken ledningsdragning som blir bäst genom området

Inväntar: Planskisser och avtalsförslag samt tidplan för genomförande.

Avtalsvillkor: Jämtkraft står för kostnad vid framtida behov av att flytta ledning.

Projekt fjärrkyla till sjukhuset - Garvaren 4

Status: Vi har undertecknat avtal för att tillåta Jämtkraft att utföra förundersökning.

Inväntar: Avtalsförslag samt tidplan.

Försäkringsärendet - Vattenskada Önevägen 13

Status: Inträffade 26 maj, renovering pågår efter att omfattande sanering, bilning och torkning utförts under sommaren.

Orsak: Avloppsstopp som orsakat översvämning i en lägenhet på bottenplan.

Åtgärder: Totalsanering och utrivning av golvmattor, parkett och ev. kök.

Skadebesiktning: Vecka 22.

Övrigt: Filmning av avlopp planerad för att utesluta trasig/felande avloppsledning.

Hyresgäst: Ersättningsbostad ordnad (inflytt 1 juni).

Semesterstängning

Kontoret stängt 3 veckor under sommaren och vi kan konstatera att allt löpt på väl i samarbete med PD bevakning under sommaren, inga större akuta situationer har uppstått.

AKTIVITETSLISTA 2024-09-09

Styrgrupp – fastighetsutveckling

Möte med styrgruppen genomfördes senast den 29 augusti.

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. 4 2024.

Löpande bruksvärdesprovning

Ny strategi praktiseras fr o m september 2023 och fortlöper, se VD rapport 2023-10-31.

Löpande provning fortgår fram till våren 2025 då vi efter utvärdering beslutar om provning ska fortsätta fastighetsvis.

Utvärdering och avstämning kv. 2 2025.

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" genomfördes den 21-22 augusti 2024 tillsammans med Strömsunds Hyresbostäder. 5 stycken inkl. VD deltog från bolaget och 7 stycken från SHAB.

Utfört.

Landstingsbostäder i Jämtland AB Räkenskapsåret 2024

Verksamhetsplan för styrelsearbetet uppdaterad 2024-09-09

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		Sammanträdesdatum	VD- och styrelseutvärdering
Rapport från hyresförhandlingar och ev. justering av budget 2024	Skattekonto	Sammanställning lån		Strategiplan	
Miljöplan 2024-2025	Lägenhetsstatus			Risakanalys	
	VD rapport / Aktivitetslista			Internkontrollplan	
	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				
	- Ågardirektiv				

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 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.

Delårsrapport 202408

inkl. prognos helår 2024

Landstingsbostäder i Jämtland

Beslutad av styrelsen: 2024-09-09

	Delårsrapport 202408	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	22 399 131	33 268 912	33 658 912	31 114 467
Övriga intäkter	734 980	751 000	874 000	1 102 855
Summa rörelseintäkter	23 134 111	34 019 912	34 532 912	32 217 322
Rörelsekostnader				
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll & reparationer)	-14 316 785	-22 045 500	-22 485 500	-20 808 634
Planerat underhåll	-350 632	-1 130 000	-1 130 000	-757 421
Fastighetsskatt	-618 000	-926 000	-926 000	-872 348
Avskrivningar	-1 449 360	-2 320 000	-2 320 000	-2 649 332
Summa rörelsekostnader	-16 734 777	-26 421 500	-26 861 500	-25 087 735
Rörelseresultat före finansiella poster	6 399 334	7 598 412	7 671 412	7 129 588
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	93 304	0	0	240 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	-778 552	-1 154 350	-1 154 350	-1 004 062
Summa finansiella poster	-685 249	-1 154 350	-1 154 350	-763 122
Resultat efter finansiella poster	5 714 085	6 444 062	6 517 062	6 366 465
Extraordinära poster	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	-1 312 427
Resultat	5 714 085	6 444 062	6 517 062	5 054 038



DELÅRSRAPPORTERING PER SISTA AUGUSTI 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 augusti 2024 är 11 procent, 52 lägenheter har sagts upp under perioden (72 lägenheter jan-aug 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. 57 (79) hyresgäster har flyttat in under perioden januari till och med augusti 2024 enligt denna fördelning:

- Prioriteringsgrupp 1 47 st. (nyanställd inflyttad svårrekryterad personal)
- Prioriteringsgrupp 2 7 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 sju protokollförda sammanträden hållits till och med den 9 september 2024. Den 22 maj 2024 genomfördes den ordinarie bolagsstämman och en extra bolagsstämma genomfördes 26 juni 2024.

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 och ledamöterna Elisabet Fjällström, Anders Magnusson, Annika Lindström. Ersättare är Nils Lindberg, David Adervall samt Desiré Ankarstrand.

Den 21-22 augusti genomfördes styrelseutbildningen "Rätt fokus i styrelsearbetet för kommunala och regionalt ägda bolag" genom Styrelseakademien.

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 att fortsätta för att öka hyresintäkterna.

Även underhållsbehovet är fortsatt högt inom de äldre fastigheterna som bolaget äger.

Resultatet för bolaget, före bokslutsdispositioner och skatt, per sista augusti 2024 är:
5 714 085 kronor

Resultatprognos för helår 2024 antas preliminärt till:
6 517 062 kronor (budget helår 2024 6 444 062 kronor)

Östersund 2024-09-09
Landstingsbostäder i Jämtland AB

Jenny Sellsve
Styrelseordförande

Mona Olofsson
Verkställande direktör

