

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

STYRELSEN

2025-03-04

1(4)

**Plats och tid:**

Den 4 mars, kl. 09.00-11.30

Sammanträde i lokal styrelserummet regionens hus 3, Kyrkgatan 12.

**Beslutande:**

Jenny Sellsve, ordförande  
Desiré Ankarstrand, vice ordförande  
Anders Magnusson  
Annica Lindström  
Nils Lindberg, tjänstgörande ersättare § 21-30

**Övriga deltagande:**

Åke Mörtsell

**Förhindrade:**

Elisabet Fjellström  
David Adervall

**Utses att justera:**

Desiré Ankarstrand

**Justerings plats:**

Digital justering

**Paragrafer:**

17-30

Mona Olofsson  
*Sekreterare*

Jenny Sellsve  
*Ordförande*

Desiré Ankarstrand  
*Justerare*

§ 17 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.

§ 18 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

**att** fastställa dagordningen.

§ 19 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2025-02-06.

Styrelsen beslutar

**att** godkänna föregående protokoll.

**RAPPORTER:**§ 20 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppens representanter informerar om arbetet.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporten till handlingarna.

§ 21 Ekonomisk rapport

VD redovisar aktuell likviditet per 2025-03-04.

Styrelsen beslutar

**att** lägga rapporterna till handlingarna.

§ 22 Skattekonto

VD rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

**att lägga rapporten till handlingarna.**

§ 23 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 7 lägenheter är outhyrda per 2025-03-04.  
VD redovisar omsättning av lägenheter januari till juni 2025 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

**att lägga rapporten till handlingarna.**

§ 24 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 5/2025)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

**att lägga rapporten till handlingarna.**

§ 25 Information om ärenden hos Region JH som berör  
Landstingsbostäder

Ordförande rapporterar att inga ärenden finns vid tidpunkten.

Styrelsen beslutar

**att lägga rapporten till handlingarna.**

**BESLUTSÄRENDEN:**§ 26 Årsredovisning 2024 (bilaga 6/2025)

Ordförande och VD föredrar kring årsredovisning 2024 och redovisar revisorernas rapporter.

Styrelsen beslutar

**att** utdelning till ägaren inte sker detta år.

**att** godkänna årsredovisning 2024 och överlämna den till ägarna.

§ 27 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporterade.

§ 28 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde onsdag 9 april 2025 kl. 9.00-12.30.

§ 29 Styrelsen enskilt§ 30 Sammanträdet avslutning

Ordförande tackar ledamöter, tjänstgörande ersättare samt VD för dagens styrelsemöte och förklarar mötet avslutat.

## **VD RAPPORT 2025-03-04**

### **Projekt löpande och planerade**

#### **Möblerade lägenheter- Köpmangatan 6:**

7 lght är nu färdigställda med nya möbler av 15 totalt.  
2 lght inplanerade att åtgärdas innan sommaren.

#### **Byte hiss Köpmangatan 6 - direktupphandling:**

Offert från Schindler Hiss accepteras till ett pris av 675 tkr exkl. moms. I underhållsplanen är 800 tkr avsatt för hissbytet, som planeras att genomföras efter sommaren.

#### **Mariedal 15 – Önevägen**

Problem med långsam uppvärmning av tappvattnet utreds. Det kan bero på läckage i kulverten eller en defekt komponent i fjärrvärmecentralen.

### **Fjärrvärmeledning - Mariedal 15**

Avtal har tecknats med Jämtkraft för en ny fjärrvärmeledning i området. Ersättning för intrång uppgår till cirka 140 tkr.

### **Hyresförhandlingar år 2025**

Skiljemannens beslut innebär att fastighetsägarkollektivet Mittnord får höja hyran med 5,2 % fr.o.m. 1 januari 2025. Vi inväntar besked från FÄ och HGF om hur denna överenskommelse kan tillämpas för bolaget.

### **Löpande bruksvärdesprövning**

FÄ har personalbrist på grund av sjukfrånvaro, vilket har orsakat förseningar. 16 ärenden (från okt-nov 2024) ligger för närvarande hos HGF. Ytterligare 9 förhandlingsunderlag skickades in till och med januari och nu har ytterligare 10 nya lägenheter tillkommit som ska förhandlas.

### **Juristhjälp**

HSB:s jurister bistår med upprättande av dokument för korrekt hantering av ev. avhysningar vid hyresskulder eller upprepade sena betalningar.

Beställning har gjorts till HSB:s jurister för att utreda möjligheten att avtala bort besittningsrätten för personalbostäder och förstärka uppsägningsrätten vid anställningens upphörande.

### **Upphandling lokalvård**

Avtalet med Coor för trappstädning och städning av gemensamma utrymmen löper ut 30 september 2025. Regionens upphandlingskontor förväntas hantera upphandlingen, som planeras att annonseras innan sommaren.

### **Bygglovsansökan**

Ansökan om permanent bygglov för Landstingbostäders kontor på Köpmangatan 4 F skickades till kommunen den 11 februari.

## **AKTIVITETSLISTA 2025-03-04**

### **Utbildningsplan**

Uppdatering av utbildningsplan.

*Klart kv. 2 2025.*

### **Lagfart för Biet 3**

Beslut om ev. ansökan om lagfart för Biet 3 pga. förseningar i detaljplanprocessen.

*Klart kv. 2 2025.*

### **Prioriteringsordning**

Representant från HR avdelningen delta vid styrelsemöte för att svara på styrelsens frågor och lämna en rapport om rekryteringsarbetet.

Bostadsförmedlare deltog vid styrelsemötet i februari 2025.

*Anders Bylander deltar vid styrelsemöte 9 april 2025.*

### **Namnbyte på bolaget**

Under regionfullmäktige 2024-10-22--23 § 18 beslutades om Varumärkesstrategi för Region Jämtland Härjedalen (RS/619/2023), och därefter har regionstyrelsen i dialog med kommunikationsdirektör enats om att se över möjligheterna att integrera namnbyte av Landstingsbostäder inom ramarna för nuvarande varumärkesstrategi.

Utifrån detta uppdateras nu ärendet till att endast omfatta namnbyte för bolaget.

Hanteras av fullmäktige under april.

*Prel. klart under kv. 2 2025.*

### **Löpande bruksvärdesprövningar och standardhöjande åtgärder**

Strategin från september 2023 fortlöper. Utvärdering sker sommaren 2025 för att besluta om ev. fortsatt prövning fastighetsvis.

*Utvärdering och avstämning kv. 3 2025.*

### **Kontroll attest enligt internkontrollplan**

Styrelseordförande ska genomföra årlig kontroll av fakturaattest enligt attestplanen.

*Klart under kv. 4 2025.*

### **Styrelse- och VD utvärdering**

Genomförs årligen och redovisas vid årets sista styrelsemöte.

*Klart december 2025.*

### **Styrgrupp – fastighetsutveckling**

Senaste mötet genomfördes 13 januari. Arbetet pågår fortlöpande.

*Pågår fortlöpande.*

### **Placering likvida medel på fasträntekonto**

Inte aktuellt i dagsläget.

*Utvärderas löpande.*

### **Omsättning lån**

Vid framtida låneomsättningar analyseras möjligheten att sammanlägga lån inom samma fastighet. Två lån för Mariedal 15 har placerats löpande för eventuell sammanslagning vid kommande omsättning närmare sommaren.

*Klart under 2025.*

# Årsredovisning 2024

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 utanför årsredovisningen

Uthyrning	Bilaga 1
Energistatistik	Bilaga 2



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Landstingsbostäder i Jämtland Aktiebolag är ett helägt dotterbolag till Region Jämtland Härjedalen. Bolaget bedriver uthyrning och förvaltning av sitt fastighetsbestånd, huvudsakligen beläget inom Östersunds- och Krokoms kommun.

### Företagets ledning och organisation

Styrelsen består av ordförande Jenny Sellsve, vice ordförande Desiré Ankarstrand, ledamöter Anders Magnusson, Elisabet Fjellström och Annica Lindström samt ersättare Nils Lindberg, David Adervall och Åke Mörtsell.

Bolagets verkställande direktör är Mona Olofsson.

Under året har styrelsen hållit nio protokollförda sammanträden.

Bolagsstämman ägde rum den 22 maj 2024, och en extra bolagsstämma hölls den 26 juni 2024.

Bolaget har två heltidsanställda utöver VD, en förvaltare samt en reparatör.

### Ägardirektiv och bolagsordning

Landstingsbostäder har i uppdrag att förvärva, äga, bebygga, förvalta och avyttra fastigheter, tomträtter och bostadsrätter inom Jämtlands län.

Verksamheten syftar till att främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalen, med särskilt fokus på att underlätta rekrytering inom regionens verksamhetsområde.

Vid uthyrning tillämpas en prioriteringsordning enligt ägardirektivet.

Enligt ägardirektivet ska direktavkastningen uppgå till minst 3 procent under en rullande femårsperiod.

Eventuella utdelningsbara vinstmedel kan delas ut till ägaren efter styrelsens bedömning av bolagets ekonomiska situation och likviditet.

Styrelsens uppföljning av ägardirektiv och bolagsordning:

- Prioritetsordningen vid uthyrning redovisas i årsredovisningen under avsnittet "Uthyrning".
- Inflyttningsstatistik redovisas i samma avsnitt samt i bilaga 1, som inte är en del av årsredovisningen.
- Styrelsen har fortsatt arbetet med att utveckla fastighetsbeståndet, bland annat genom detaljplanearbete inom Mariedal 15 och Fjällkon 6.  
Bolaget samverkar med kommunen i planprogram för fastigheterna Biet 3-5, Biet 8 samt Garvaren 4. I planprogrammet ingår även regionens fastigheter vid sjukhuset samt Jämtkrafts fastighet mittemot sjukhuset.
- Direktavkastningen för 2024 uppgår till 3,1 procent, vilket ger ett genomsnitt på 3 procent under perioden 2020-2024.
- Bolaget följer verksamhetsplaner och ekonomiska riktlinjer enligt ägardirektivet samt tillämpar regionens policys och rutiner där det är relevant.

### Fastighetsbeståndet

Vid utgången av 2024 omfattade fastighetsbeståndet totalt 461 lägenheter med en sammanlagd yta på 30 700 kvm, fördelade enligt följande:

- Centrala Östersund 245 lägenheter
- Solliden 101 lägenheter
- Mariedal, Frösön 108 lägenheter
- Birkavägen, Ås (Krokoms kommun) 7 lägenheter

Utöver detta äger bolaget sju bostadsrättslägenheter i fem olika föreningar, varav en finns i Åre, en i Funäsdalen och resterande i Östersund.

### Uthyrning

Vakanskostnaderna för bostäder uppgick under 2024 till 618 tkr (1,9 %), en ökning som huvudsakligen beror på omfattande renoveringsbehov i 25 uppsagda lägenheter. Vakanskostnader kopplade till personalrekrytering ersätts av Region Jämtland Härjedalen.

Flyttningsfrekvensen var 17 procent, en minskning med 4 procentenheter jämfört med 2023.

Under året inkom 285 bostadsansökningar, varav 184 tillhörde prioriteringsgrupp 1 och 2. Totalt förmedlades 75 lägenheter, och samtliga sökande inom prioriteringsgrupp 1 fick erbjudande om bostad.

### Hysesförhandlingar

Under 2024 förhandlade bolaget med Hyresgästföreningen Region Norr via Fastighetsägarna MittNord, och parterna enades om en hyreshöjning på 4,99 procent från och med den 1 april 2024. En löpande bruksvärdesprövning av hyran genomförs vid uppsägning, vilket har resulterat i en höjd normhyra för 88 lägenheter fram till och med 2024.

### Tecknade avtal

Under året har avtal tecknats avseende:

- Yttre skötsel, avtal tecknat för perioden 2024-10-01- 2028-09-30 med Maskinring Z ekonomisk förening.

### Miljö och energi

Bolaget följer viljeinriktningen i Region Jämtland Härjedalens miljöpolicy i sin verksamhetsutövning. Bolaget har en miljöpolicy som i tillämpliga delar motsvarar ISO 14001 och EMAS.

För att minska miljöpåverkan köper bolaget enbart el märkt med "Bra Miljöval". Energistatistik förs för varje fastighet och visar en minskning av energiförbrukningen med cirka 80 kWh/kvm sedan 2007, motsvarande en total minskning på cirka 30 procent. Se bilaga 2 som inte är en del av årsredovisningen för detaljerad statistik.

**Ekonomi**

Årets resultat efter skatt är 5 365 594 kr.

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt avviker positivt mot budget med 291 tkr.

Årets resultat efter finansiella poster för perioden från 2020 till och med 2024 är 37 020 tkr vilket blir ett genomsnittligt resultat uppgående till 7 404 tkr för perioden.

Bolagets lån uppgår till 39 949 926 kr, varav 4 669 000 kr är hos Kommuninvest med Region Jämtland Härjedalen som borgenär.

Bolaget tillämpar sedan 2014 redovisningsreglerna enligt komponentredovisning (K3).

Direktavkastningen för 2024 är 3,1 procent.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	34 564	32 108	30 580	30 467	29 537
Rörelseresultat	7 744	7 130	6 262	6 985	7 359
Resultat efter finansiella poster	6 735	6 366	10 756	6 457	6 706
Balansomslutning	116 428	110 064	107 299	98 944	93 397
Soliditet (%)	58,3	56,8	53,5	50,4	48,0
Hyresbortfall bostäder %	1,9	1,5	2,6	1,7	2,5
Direktavkastning %*	3,1	3,1	2,6	3,1	2,9

\*Direktavkastning=drifnetto (bruttovinst) dividerat med marknadsvärde,  
marknadsvärde= taxeringsvärde/0,75

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 500 000	910 000	53 914 797	5 054 038	<b>62 378 835</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			5 054 038	-5 054 038	<b>0</b>
Årets resultat				5 365 594	<b>5 365 594</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 500 000</b>	<b>910 000</b>	<b>58 968 835</b>	<b>5 365 594</b>	<b>67 744 429</b>

Landstingsbostäder i Jämtland AB  
Org.nr 556527-5962

6 (17)

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	58 968 835
årets vinst	5 365 594
	<b>64 334 429</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	64 334 429
	<b>64 334 429</b>

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 (17)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	34 564 299	32 107 551
Övriga rörelseintäkter		644 013	109 770
		<b>35 208 312</b>	<b>32 217 321</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-19 033 765	-16 586 228
Övriga externa kostnader		-2 725 010	-2 770 770
Personalkostnader	4	-3 476 397	-3 081 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 219 267	-2 145 844
Övriga rörelsekostnader		-10 040	-503 488
		<b>-27 464 479</b>	<b>-25 087 734</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>7 743 833</b>	<b>7 129 587</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158 655	240 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 167 255	-1 004 062
		<b>-1 008 600</b>	<b>-763 122</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 735 233</b>	<b>6 366 465</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 735 233</b>	<b>6 366 465</b>
Skatt på årets resultat	7	-1 369 639	-1 312 427
<b>Årets resultat</b>		<b>5 365 594</b>	<b>5 054 038</b>

Landstingsbostäder i Jämtland AB  
Org.nr 556527-5962

8 (17)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	103 695 290	99 871 513
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	346 388	466 834
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 848 286	2 030 315
		<b>106 889 964</b>	<b>102 368 662</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 304 179	2 304 179
		<b>2 304 179</b>	<b>2 304 179</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 194 144</b>	<b>104 672 841</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		153 360	87 389
Skattefordringar		774 209	0
Övriga fordringar		772 033	618 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 273 535	1 081 413
		<b>2 973 137</b>	<b>1 787 702</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 260 725	3 603 740
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 233 862</b>	<b>5 391 442</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 428 006</b>	<b>110 064 283</b>

Landstingsbostäder i Jämtland AB  
Org.nr 556527-5962

9 (17)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		2 500 000	2 500 000
Reservfond		910 000	910 000
		<b>3 410 000</b>	<b>3 410 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst		58 968 835	53 914 797
Årets resultat		5 365 594	5 054 038
		<b>64 334 429</b>	<b>58 968 835</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 744 429</b>	<b>62 378 835</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	12	152 072	152 072
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		1 703 959	1 670 961
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 703 959</b>	<b>1 670 961</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	26 555 534	34 603 955
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 555 534</b>	<b>34 603 955</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	13 394 392	3 574 687
Leverantörsskulder		3 014 169	3 178 944
Skulder till koncernföretag		11 673	11 993
Skatteskulder		0	337 922
Övriga skulder		171 330	187 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 680 448	3 966 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 272 012</b>	<b>11 258 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 428 006</b>	<b>110 064 283</b>

Landstingsbostäder i Jämtland AB  
Org.nr 556527-5962

10 (17)

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		7 743 833	7 129 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	2 229 307	2 649 332
Erhållen ränta		158 655	240 940
Erlagd ränta		-1 068 623	-917 182
Betald inkomstskatt		-2 448 772	-1 729 962
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>6 614 400</b>	<b>7 372 715</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-65 971	312 141
Förändring av kortfristiga fordringar		-345 255	-98 509
Förändring av leverantörsskulder		-164 775	-399 695
Förändring av kortfristiga skulder		-402 088	-320 068
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 636 311</b>	<b>6 866 584</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 750 610	-11 481 908
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 750 610</b>	<b>-11 481 908</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		3 000 000	0
Amortering av lån		-1 228 716	-1 213 716
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 771 284</b>	<b>-1 213 716</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>656 985</b>	<b>-5 829 040</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 603 740	9 432 780
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 260 725</b>	<b>3 603 740</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad 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 nettoredovisas 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 lagstadsats. 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.

### **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 Inköp och försäljning inom koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andel av inköp som avser koncernföretag	3,2 %	4,6 %
Andel av försäljningar som avser koncernföretag	4,4 %	4,5 %

**Not 3 Fastighetskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reparationer/underhåll	6 298 668	4 226 401
Fastighetsförsäkringar	500 270	494 448
Fastighetsskatt	890 579	872 348
Driftskostnader	11 151 773	10 812 317
Övrigt, tomträttsavgälder/skatt	192 475	180 714
	<b>19 033 765</b>	<b>16 586 228</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 211 526	1 164 775
Övriga arvoden och löner	914 942	874 006
Övriga personalkostnader	283 156	96 016
	<b>2 409 624</b>	<b>2 134 797</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för verkställande direktör	333 568	282 174
Pensionskostnader för övriga anställda	56 519	49 508
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	676 686	614 925
	<b>1 066 773</b>	<b>946 607</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 476 397</b>	<b>3 081 404</b>

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

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avskrivningar på byggnader	2 104 839	2 018 528
Avskrivningar på maskiner och inventarier	114 428	127 316
	<b>2 219 267</b>	<b>2 145 844</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader fastighetslån	1 145 115	1 003 766
Övriga ränte- och finansiella kostnader	22 140	297
	<b>1 167 255</b>	<b>1 004 063</b>

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aktuell skatt	1 336 641	1 275 679
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	32 998	36 748
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>1 369 639</b>	<b>1 312 427</b>

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	131 273 129	122 207 735
Inköp	0	822 776
Försäljningar/utrangeringar	-251 075	-1 076 061
Omklassificeringar	6 031 788	9 318 679
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 053 842</b>	<b>131 273 129</b>
Ingående avskrivningar	-31 401 616	-29 955 661
Försäljningar/utrangeringar	147 902	572 573
Årets avskrivningar	-2 104 839	-2 018 528
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 358 553</b>	<b>-31 401 616</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 695 289</b>	<b>99 871 513</b>
Taxeringsvärden byggnader	234 992 000	231 840 000
Taxeringsvärden mark	96 146 000	94 084 000
	<b>331 138 000</b>	<b>325 924 000</b>
Bokfört värde byggnader	86 131 969	82 308 193
Bokfört värde mark	17 563 321	17 563 321
	<b>103 695 290</b>	<b>99 871 514</b>

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 349 111	2 349 111
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-20 040	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 329 071</b>	<b>2 349 111</b>
Ingående avskrivningar	-1 882 277	-1 754 961
Försäljningar/utrangeringar	14 023	0
Årets avskrivningar	-114 429	-127 316
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 982 683</b>	<b>-1 882 277</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>346 388</b>	<b>466 834</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

Avser standardhöjande åtgärder i bostadslägenheter, underhållsinsatser och utveckling i fastigheter.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 030 315	722 061
Inköp	6 911 688	10 626 933
Omklassificeringar	-6 093 717	-9 318 679
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 848 286</b>	<b>2 030 315</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 848 286</b>	<b>2 030 315</b>

Av årets omklassificeringar har 61 929 kr kostnadsförts.

**Not 11 Finansiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsrätter	2 263 679	2 263 679
Insatskapital HBV	40 000	40 000
HSB	500	500
<b>2 304 179</b>	<b>2 304 179</b>	

**Not 12 Obeskattade reserver**

	2024-12-31	2023-12-31
Ack överavskrivningar maskiner & inventarier	152 072	152 072
<b>152 072</b>	<b>152 072</b>	

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Företagets banklån om 39 949 926 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut amortering efter 5 år	0	30 107 491
Skulder till kreditinstitut amortering inom 2 till 5 år	26 555 534	4 496 464
	<b>26 555 534</b>	<b>34 603 955</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	13 394 392	3 574 687
	<b>13 394 392</b>	<b>3 574 687</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	98 632	86 880
Upplupna driftskostnader	722 271	698 769
Förutbetalda hyresintäkter	2 650 522	2 453 472
Upplupna kostnader standardhöjning mm	113 630	650 895
Upplupna semesterlöner	70 183	56 588
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	25 210	20 360
	<b>3 680 448</b>	<b>3 966 964</b>

**Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar	2 219 267	2 145 844
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	10 040	503 488
	<b>2 229 307</b>	<b>2 649 332</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	55 304 100	55 304 100
	<b>55 304 100</b>	<b>55 304 100</b>

**Not 17 Eventualförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastigo	34 571	32 496
	<b>34 571</b>	<b>32 496</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Jenny Sellsve  
Ordförande



Annika Lindström  
Styrelseledamot



Elisabet Fjellström  
Styrelseledamot



Desiré Ankarstrand  
Vice ordförande



Anders Magnusson  
Styrelseledamot



Mona Olofsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag  
som framgår av vår elektroniska signatur.

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den dag  
som framgår av min elektroniska signatur.



Catarina Raswill Antán  
Lekmannarevisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557540681655

## Dokument

Årsredovisning Landstingsbostäder i Jämtland AB för  
2024 556527-5962  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2025-03-04 13:21:20 CET (+0100) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2025-03-05 13:50:51 CET (+0100)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se

## Signerare

Mona Olofsson (MO)  
mona.olofsson@regionjh.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mona Olofsson', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MONA KRISTINA OLOFSSON"  
Signerade 2025-03-04 14:50:03 CET (+0100)

Jenny Sellsve (JS)  
jenny.sellsve@regionjh.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jenny Sellsve', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jenny Margareta Linnéa Sellsve"  
Signerade 2025-03-04 14:12:28 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557540681655

Desiré Ankarstrand (DA)  
desire.ankarstrand@berg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anneli Eva Desiré Ankarstrand"  
Signerade 2025-03-04 20:48:02 CET (+0100)

Annika Lindström (AL)  
annika.lindstrom@regionjh.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNIKA LINDSTRÖM"  
Signerade 2025-03-04 21:45:35 CET (+0100)

Anders Magnusson (AM)  
anders.h.magnusson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hans Anders Magnusson"  
Signerade 2025-03-05 12:16:35 CET (+0100)

Elisabet Fjellström (EF)  
elisabet.fjellstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ELISABET FJELLSTRÖM"  
Signerade 2025-03-04 13:27:20 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557540681655

Catarina Raswill Antán (CRA)  
catarina.antan@gmail.com



---

C. Antán

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Catarina Antan"  
Signerade 2025-03-05 12:41:20 CET (+0100)

Andreas Wassberg (AW)  
andreas@edlundpartners.se



---

AW

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2025-03-05 13:50:51 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Bostadsansökningar och inflyttning 2024

### Bostadsansökningar

Under 2024 inkom totalt 285 bostadsansökningar, en ökning jämfört med 2023 (254 ansökningar). Av dessa registrerades 184 ansökningar inom prioriteringsgrupp 1 och 2, jämfört med 149 ansökningar föregående år.

Fördelningen av ansökningarna mellan prioriteringsgrupperna var följande:

- Prioriteringsgrupp 1: 110 ansökningar – Nyanställd inflyttad svårrekryterad personal
- Prioriteringsgrupp 2: 74 ansökningar – Svårrekryterad personal, redan anställd
- Prioriteringsgrupp 3: 39 ansökningar – Lägenhetsbyten för svårrekryterad personal
- Prioriteringsgrupp 4: 62 ansökningar – Övriga anställda samt byten för övriga anställda

### Inflyttning 2024

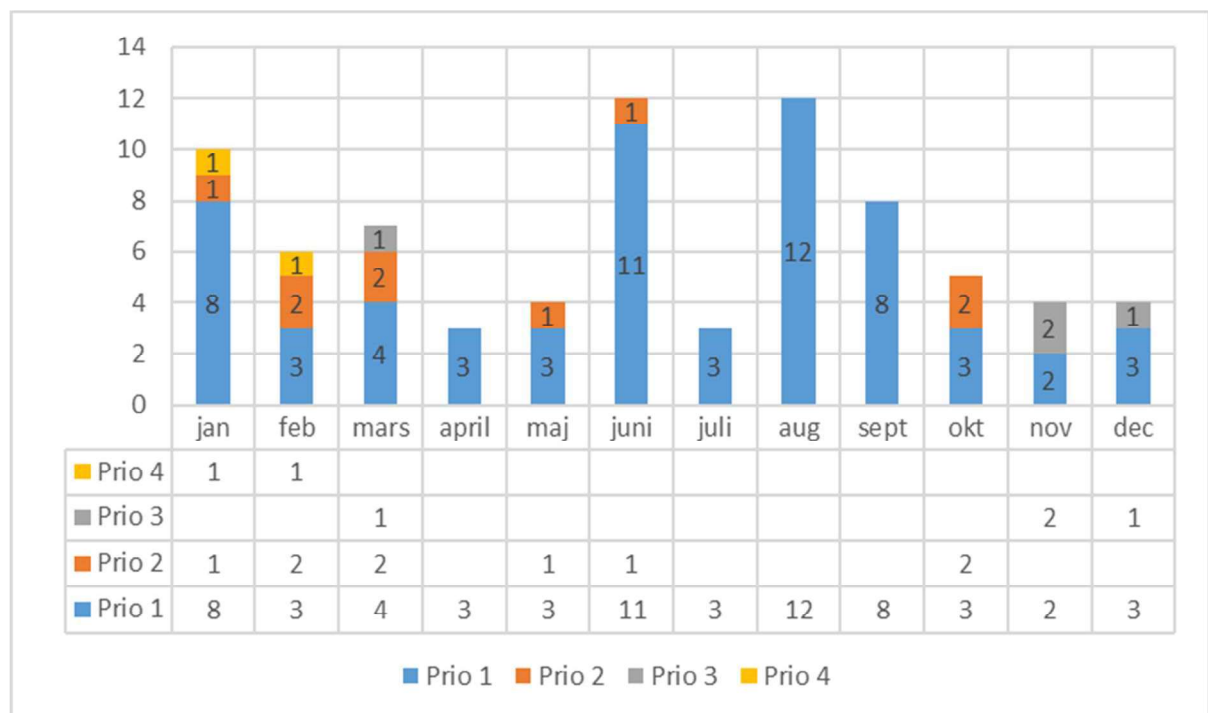
Under året förmedlades 75 lägenheter, och samtliga sökande inom prioriteringsgrupp 1 har fått erbjudande om bostad.

Antalet förmedlade lägenheter är dock inte detsamma som antalet faktiska inflyttningar, eftersom vissa lägenheter förmedlades under 2023 men hade inflyttning först under 2024.

Totalt har 78 hyresgäster flyttat in under 2024, fördelade enligt följande:

- Prioriteringsgrupp 1: 63 inflyttade
- Prioriteringsgrupp 2: 9 inflyttade
- Prioriteringsgrupp 3: 4 inflyttade
- Prioriteringsgrupp 4: 2 inflyttade

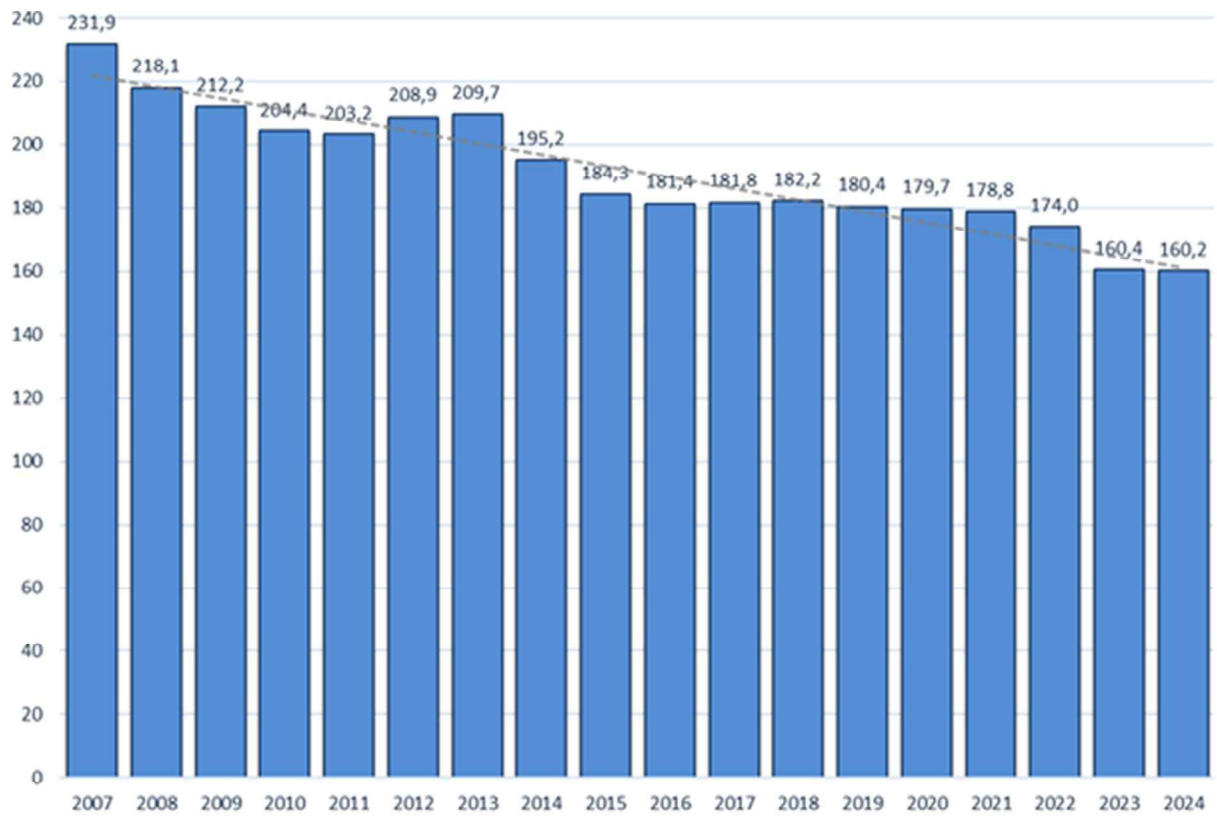
Ett diagram nedan visar månatlig fördelning av inflyttningar under året.



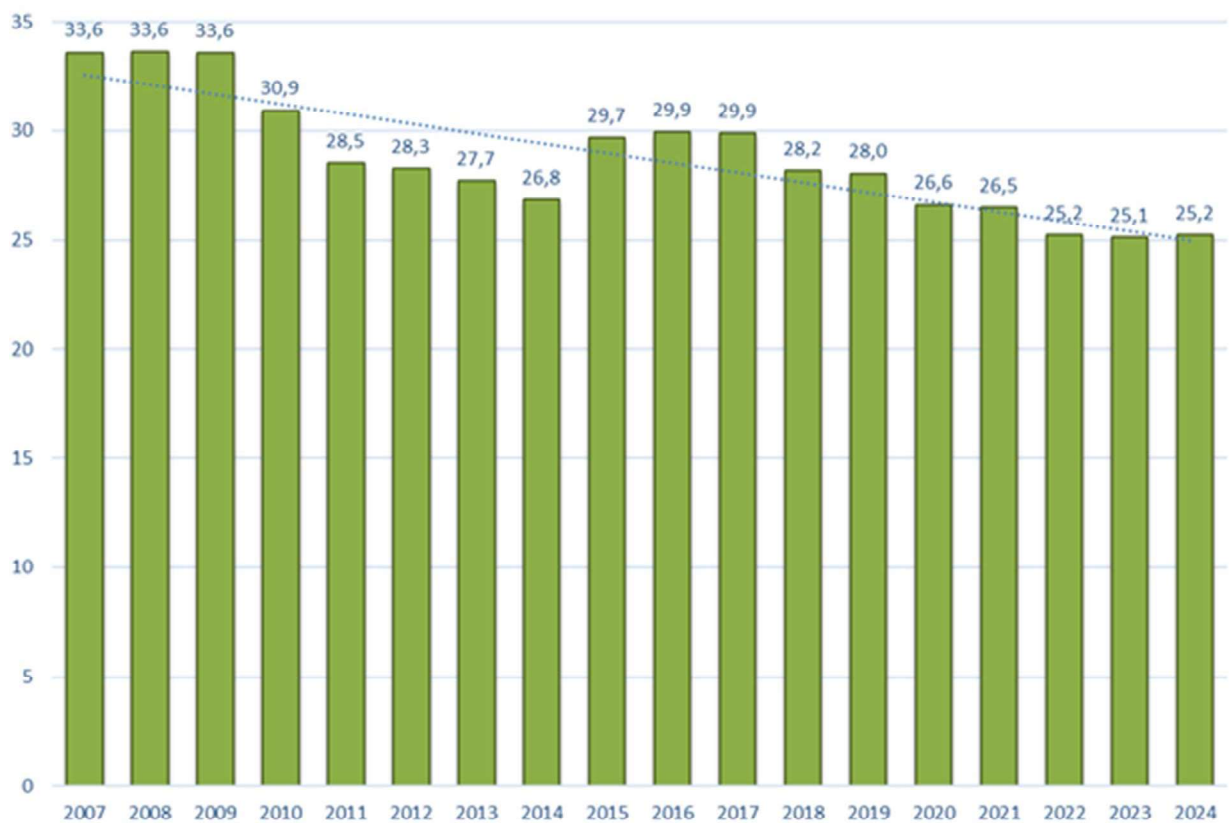
**Inflyttning 2024 per yrkeskategori**

	Prio 1	Prio 2	Prio 3	Prio 4
Läkarstudent	9	1		
Läkare / Psykolog	9		2	
Underläkare	7	2	2	
Sjuksköterska	11	5		
Fysioterapeut	3			
Stab / Tjänsteperson	2			
Tandläkeri	5			
Biomedicinsk analytiker	4			
Logoped	1			
Medicinsk sekreterare	1			1
Arbetsterapeut	3			
Medicinteknisk- och röntgeningenjör	1			
Undersköterska	3			
Övrigt	4	1		1
	<b>63</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

### Fjärrvärmeförbrukning graddagsjusterat kWh/m<sup>2</sup>



### Elförbrukning kWh/m<sup>2</sup>



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

