

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

STYRELSEN

2024-12-11

1(5)

Plats och tid:

Den 11 december, kl. 09.00-14.00

Sammanträde Styrelserummet i regionens hus 3,
Kyrkgatan 12 i Östersund.**Beslutande:**Jenny Sellsve, ordförande
Desiré Ankarstrand, vice ordförande
Anders Magnusson
Annica Lindström
Åke Mörtsell tjänstgörande ersättare**Övriga deltagande:**Mona Olofsson, VD
Marika Nord, HSB Södra Norrland § 130-132**Förhindrade:**Elisabet Fjellström
Nils Lindberg
David Adervall**Utses att justera:**

Desiré Ankarstrand

Justerings plats:

Digital justering

Paragrafer:

125-140

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

§ 125 Sammanträdets 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.

§ 126 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

att fastställa dagordningen.

§ 127 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2024-11-04.

Styrelsen beslutar

att godkänna föregående protokoll.

§ 128 Styrelse- och VD utvärdering

Styrelsens ordinarie ledamöter samt ersättare har svarat på ett antal frågor gällande bland annat styrelsens arbete samt VD:s roll och arbete. Ordförande redovisar resultatet från styrelse- och VD utvärdering 2024. Ordförande tackar styrelsen för väl genomfört arbete med utvärderingen.

Styrelsen beslutar

att lägga VD- och styrelseutvärdering år 2024 till handlingarna.

RAPPORTER:§ 129 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppens representanter informerar om arbetet.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 130 Ekonomisk rapport (bilaga 30/2024)

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

Marika rapporterar vidare att ett lån kommer att villkorsändras den 31 december 2024. Detta innebär att lånet omvandlas till ett löpande lån, vilket gör det möjligt att senare slå ihop detta lån med andra lån som ska omsättas under 2025. Detta främst för att effektivisera hantering av lån som avser samma fastighet.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporterna till handlingarna.

§ 131 Skattekonto

Marika rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 132 Information budget 2025 inkl. underhållsplan

VD och ekonom Marika Nord föredrar kring budget 2025 samt underhållsplan.

Budget 2025 inkl. underhållsplan återkommer som beslutsärende.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

STYRELSEN

2024-12-11

4(5)

§ 133 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 4 lägenheter är outhyrda per 2024-12-11.
VD redovisar omsättning av lägenheter under helår 2024
samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 134 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 31/2024)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt
föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 135 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:§ 136 Budget 2025 inkl. underhållsplan (bilaga 32, 33, 34/2024)

VD och Marika Nord har tidigare vid sammanträdet föredragit kring
budget 2025 inkl. underhållsplan och likviditetsbudget.
Förslag till budget 2025 visar ett rörelseresultat på 8 027 525 kr som
innebär 3,28 procents direktavkastning.

Styrelsen beslutar

att fastställa 2025 års budget och underhållsplan enligt förslag och att
den överlämnas till ägarna.

§ 137 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporterade.

§ 138 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde torsdag den 6 februari, kl. 9.00-12.30.

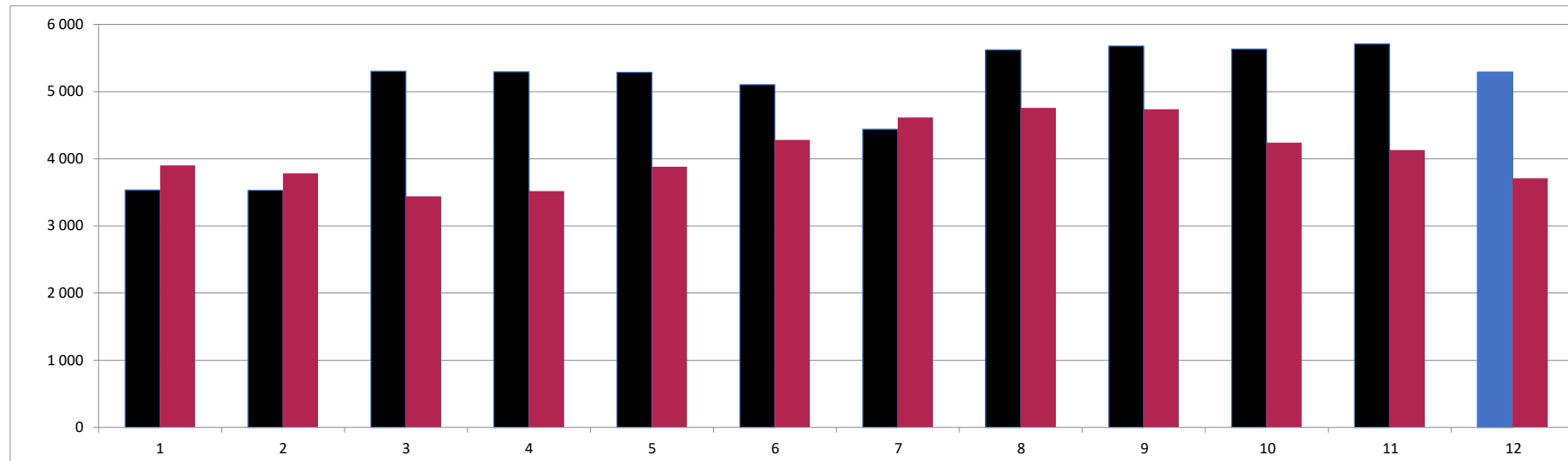
§ 139 Styrelsen enskilt§ 140 Sammanträdet avslutning

Ordförande tackar ledamöter, tjänstgörande samt VD för dagens styrelsemöte och önskar samtliga En God Jul och Ett Gott Nytt År.
Ordförande 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	5 681	5 635	5 712	Summa
Hysesintäkter	3 035	2 711	2 474	3 326	3 012	2 679	3 130	2 860	3 231	3 103	2 434	2 867	34 861
Driftskostnader	-2 662	-2 058	-2 029	-2 141	-1 733	-1 900	-1 852	-1 340	-1 803	-1 785	-1 162	-1 800	-22 264
Reparationer	-304	-250	-551	-399	-613	-159	-319	-76	-299	-472	-411	-300	-4 153
Underhållskostnader	-22	0	-36	0	-93	-75	-43	-11	-102	-85	-250	0	-718
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-70	-30	-34	-207	-30	-30	-243	-30	-184	-83	-18	-193	-1 152
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	-212	-53	-30	-197	-1 185
Invester./större entrepr.	-377	-359	-507	-340	-532	-673	-1 062	-204	-574	-671	-487	-796	-6 583
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	5 681	5 635	5 712	5 292	



- Utg. Likviditet prognos blå stapel
- Utg. Likviditet budget röd stapel
- Utg. Likviditet utfall svart stapel

VD RAPPORT 2024-12-11

Yttre skötsel - upphandling

Tilldelning: 5 juli till Maskinringen Z.

Överprövning: Synerco, nr 3 i upphandlingen, överklagar tilldelningen till förvaltningsrätten. Förvaltningsrättens utslag/beslut till vår fördel.

Avtal: Nytt kontrakt tecknad med entreprenör Maskinringen Z till 2028-09-30.

Bokslut år 2024

Uppstartsmöte avseende revision genomfördes den 4 september hos Edlund & Partners tillsammans med regionens revisor Jan-Olov Undvall samt Marika Nord från HSB. Första revisionsmötet skedde på HSB kontoret den 24 oktober då revisorerna påbörjat sin granskning.

Förslag till ÅR 2024: klart till vecka 6

Slutrevisionsmöte: vecka 8, prel. 20 februari 2025

Projekt löpande och planerade

Möblerade lägenheter- Köpmangatan 6:

6 lgh är nu färdigställda med nya möbler av 15 totalt.

2 lgh inplanerade att åtgärdas innan sommaren 2025.

Byte hiss Köpmangatan 6:

Offertter är mottagna, nu ska det utvärderas vilken entreprenör som får uppdraget.

Fjärrvärmeledning - Mariedal 15

Möte med Jämtkraft: 27 november

Resultat: Genomgång av avtal.

Nästa steg: Vi ska återkoppla efter mötet och avtal kommer tecknas.

Projekt fjärrkyla till sjukhuset - Garvaren 4

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

Inväntar: Avtalsförslag samt tidplan.

Försäkringsärende - Vattenskada Önevägen 13

Status: Inträffade 26 maj, renovering avslutad efter omfattande sanering, bilning och torkning, flytspackling, återställning av ytskikt samt badrum och kök etc.

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

Kostnad: Innan reglering faktisk kostnad ca 570 tkr.

Reglering: LF meddelat att återbetalning sker med 408 tkr (inkl. avdragen självrisk).

Hysesförhandlingar år 2025

Hyresgästföreningen har förkastat Fastighetsägarnas förslag på lösning, och det ser ut som att förhandlingen nu går mot skiljemannaförfarande. Beslut i sådana processer i år ligger mellan ca 5,1–5,4 %, och FÄ ser ingen anledning att denna förhandling skulle avvika avsevärt från detta mönster. Om inget oförväntat sker så avser FÄ att ansöka om skiljeman under december. Processen tar vanligtvis cirka 2–4 veckor för nämnden att utse en skiljeman, som sedan har upp till 6 veckor att lämna beslut. Avisering av hyra för kv. 1 kommer delas upp månadsvis. Överenskommelser meddelade via Sveriges Allmännyttas ligger i nivå ca 4,5-5%.

Julledighet

Kontoret kommer som tidigare år att stänga under mellandagarna och hyresgästerna hänvisas till PD bevakning för akuta ärenden.

Innan jul kommer ett julbrev att delas ut till våra hyresgäster tillsammans med Sveriges allmännyttas vägghalender.

AKTIVITETSLISTA 2024-12-11

Styrgrupp – fastighetsutveckling

Möte med styrgruppen genomfördes senast den 18 oktober.

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

Presidiet har föreslagit möte under januari tillsammans med kommunikationsdirektören för att komma vidare i arbetet.

Prel. klart under kv. 1 2025.

Löpande bruksvärdesprövningar och standardhöjande åtgärder

Ny strategi praktiseras fr o m september 2023 och fortlöper, se denna VD rapport daterad 2024-11-04.

Löpande prövning fortgår fram till sommaren 2025 då vi efter utvärdering beslutar om prövning ska fortsätta fastighetsvis.

Utvärdering och avstämning kv. 3 2025.

Kontroll attest enligt Internkontrollplan

Enligt internkontrollplan så ska kontroll ske av ordförande en gång per år att attest av fakturor följer antagen attestplan. Ordförande har utfört kontroll under sommaren och avser att utföra ytterligare en kontroll innan året är slut.

Klart under kv. 4 2024.

Styrelse- och VD utvärdering

Utförs årligen och redovisas vid sista styrelsemötet i december.

Klart vid styrelsemötet 11 december 2024.

BUDGET 2025**Sammanställning
Landstingsbostäder i Jämtland**

Beslutad av styrelsen:

2024-12-

	Budget 2025	Budget 2024	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	36 872 243	33 268 912	31 114 467	29 438 986
Övriga intäkter	764 009	751 000	1 102 855	1 218 987
Summa rörelseintäkter	37 636 252	34 019 912	32 217 322	30 657 973
Rörelsekostnader				
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll & reparationer)	-23 575 727	-22 045 500	-20 808 634	-19 976 920
Planerat underhåll	-2 135 000	-1 130 000	-757 421	-1 579 715
Fastighetsskatt	-911 000	-926 000	-872 348	-837 411
Avskrivningar	-2 987 000	-2 320 000	-2 145 844	-1 863 314
Jämförelsestörande kostnader	0	0	-503 488	-138 215
Summa rörelsekostnader	-29 608 727	-26 421 500	-25 087 735	-24 395 575
Rörelseresultat före finansiella poster	8 027 525	7 598 412	7 129 588	6 262 398
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	240 940	5 201 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 166 000	-1 154 350	-1 004 062	-708 230
Summa finansiella poster	-1 166 000	-1 154 350	-763 122	4 493 444
Resultat efter finansiella poster	6 861 525	6 444 062	6 366 465	10 755 842
Extraordinära poster	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	-1 312 427	-2 156 577
Resultat	6 861 525	6 444 062	5 054 038	8 599 265

Underhållsplan Landstingsbostäder i Jämtland AB

2025-2029

Planerat underhåll, ombyggnader, reparationer samt planerade investeringar

Beräknade kostnader tkr, inkl. moms, november 2024

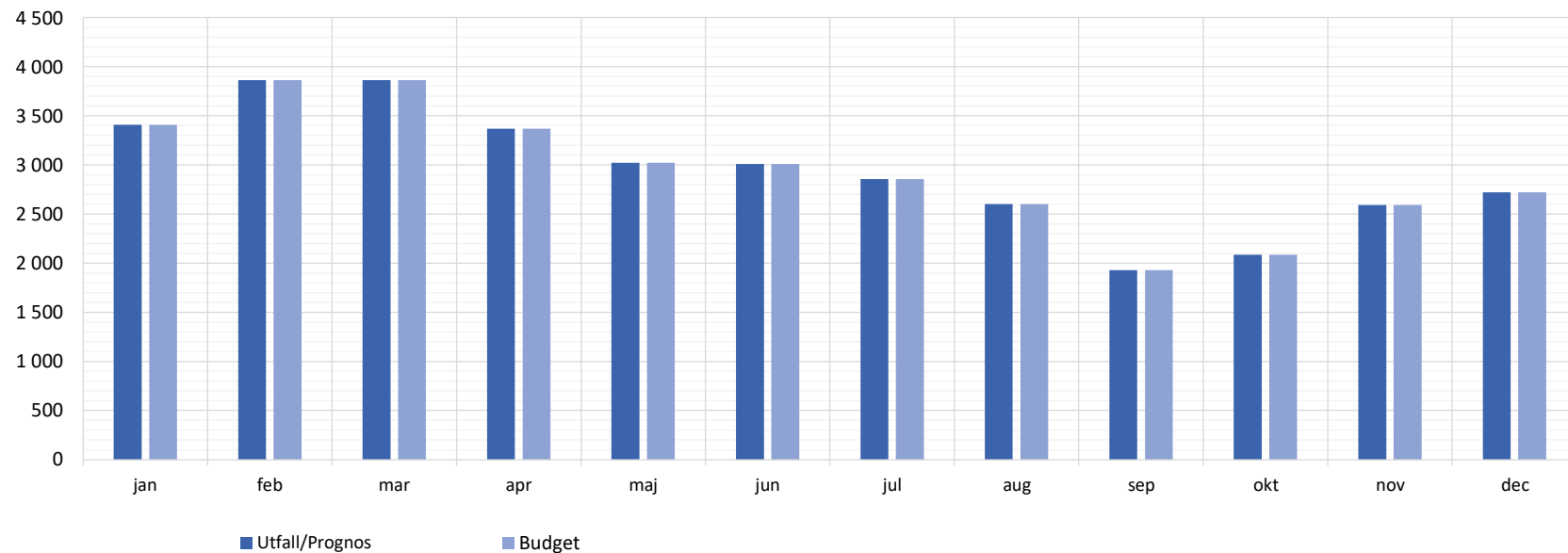
Område	Pl.uh 2025	Invest. 2025	Pl.uh 2026	Invest. 2026	Pl.uh 2027	Invest. 2027	Pl.uh 2028	Invest. 2028	Pl.uh 2029	Invest. 2029	Total
010 Kv Filosofen	200	1 700	0	3 000	0	0	600	650	500	0	6 650
020, 100, 130 Kv Garvaren 4	770	90	140	850	80	2 300	300	2 900	140	4 000	11 570
040 Kv Pekpinnen	190	0	0	800	220	0	0	100	250	0	1 560
050/060 Kv Myggan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
070/080/090 Kv Biet	0	250	0	250	130	0	0	0	0	0	630
110 Kv Kronofogden	20	0	180	0	80	0	90	0	0	0	370
120 Kv Fjällkon	440	2 000	250	1 200	450	3 800	300	1 000	0	0	9 440
140 Kv Mariedal, Frösön	415	2 320	350	3 740	200	2 340	0	4 140	0	3 820	17 325
160 Kv Sparboken	100	0	300	530	400	800	0	1 530	300	1 500	5 460
170 Kv Krokomb-Täng, Ås	0	0	0	0	300	400	0	0	0	2 000	2 700
Generellt standardhöjningar lght	0	3 000	0	2 000	0	2 000	0	2 000	0	1 000	10 000
Planerat underhåll konto 42xx	2 135		1 220		1 860		1 290		1 190		7 695
Löpande underhåll och reparationer konto 41xx	4 000		3 500		3 500		3 500		3 500		18 000
Summa underhåll och reparationer resultatbudget	6 135		4 720		5 360		4 790		4 690		25 695
Planerade investeringar konto 118x		9 360		12 370		11 640		12 320		12 320	58 010
Total	15 495		17 090		17 000		17 110		17 010		83 705

Likviditetsrapport

Räkenskapsår: 2025

Den ingående likviditeten justeras efter årsskiftet

Utfall/Prognos													
Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
Ingående likviditet	3 500	3 410	3 864	3 863	3 368	3 024	3 010	2 857	2 601	1 929	2 086	2 591	Summa
Hysesintäkter	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	37 626
Driftskostnader	-2 182	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-20 486
Reparationer	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-4 000
Underhållskostnader	-50	-150	-195	-215	-218	-168	-50	-390	-430	-210	-30	-30	-2 135
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-64	-30	-148	-91	-30	-190	-84	-30	-184	-103	-30	-182	-1 166
Amorteringar	-93	0	-222	-93	0	-221	-93	0	-222	-93	0	-222	-1 259
Invester./större entrepr.	-504	-504	-574	-1 234	-1 235	-574	-1 064	-974	-974	-575	-574	-574	-9 360
Nya lån, avytrr tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övr. finans. Slutlig skatt, HBV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditet utfall/prognos	3 410	3 864	3 863	3 368	3 024	3 010	2 857	2 601	1 929	2 086	2 591	2 721	



Likviditetsbudget

Räkenskapsår: 2025

Budget													
Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
Ingående likviditet	3 500	3 410	3 864	3 863	3 368	3 024	3 010	2 857	2 601	1 929	2 086	2 591	Summa
Hysesintäkter	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	3 136	37 626
Driftskostnader	-2 182	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-20 486
Reparationer	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-333	-4 000
Underhållskostnader	-50	-150	-195	-215	-218	-168	-50	-390	-430	-210	-30	-30	-2 135
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-64	-30	-148	-91	-30	-190	-84	-30	-184	-103	-30	-182	-1 166
Amorteringar	-93		-222	-93		-221	-93		-222	-93		-222	-1 259
Investier./större entrepr.	-504	-504	-574	-1 234	-1 235	-574	-1 064	-974	-974	-575	-574	-574	-9 360
Nya lån, avyttring tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övr. finans., Slutlig skatt, HBV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utg. likviditet budget	3 410	3 864	3 863	3 368	3 024	3 010	2 857	2 601	1 929	2 086	2 591	2 721	-779
Månadens förändring	-90	454	-1	-495	-344	-14	-153	-256	-672	157	504	130	-779

