

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

STYRELSEN

2025-06-05

1(5)

Plats och tid:

Den 5 juni, kl. 09.00-14.30

Rundtur inom bolagets fastigheter kl. 9.00-13.00.
Sammanträde konferensrum Frösö Park Hotel kl. 13.00-14.30.**Beslutande:**Jenny Sellsve, ordförande
Annica Lindström
Anders Magnusson
Nils Lindberg, tjänstgörande ersättare
Åke Mörtzell, tjänstgörande ersättare**Övriga deltagande:**Mona Olofsson, VD
David Adervall**Förhindrade:**Elisabet Fjellström
Desiré Ankarstrand, vice ordförande**Utses att justera:**

Annica Lindström

Justerings plats:

Digital justering

Paragrafer:

78-95

Mona Olofsson
*Sekreterare*Jenny Sellsve
*Ordförande*Annica Lindström
Justerare

§ 78 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.

§ 79 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

att fastställa dagordningen.

§ 80 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2025-05-08 samt konstituerande möte 2025-05-23.

Styrelsen beslutar

att godkänna föregående protokoll.

RAPPORTER:§ 81 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppens representanter informerar om arbetet.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 82 Skattekonto

VD rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 83 Ekonomisk rapport

VD redovisar aktuell likviditet per 2025-05-31.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporterna till handlingarna.

§ 84 Sammanställning lån

VD redovisar sammanställning av bolagets lån samt kommande omsättningar av lån.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 85 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 5 lägenheter är outhyrda per 2025-06-05.

VD redovisar omsättning av lägenheter januari till augusti 2025 samt fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 86 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 16/2025)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 87 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:

§ 88 Riskanalys (bilaga 17/2025)

Ordförande och VD föredrar kring riskanalysen.
Riskanalysen för Landstingsbostäder uppdateras efter diskussion och analys vid styrelsemötet. Riskvärdering och riskprioritering genomförs av de risker som finns sammanställda i risklistan och de prioriterade riskerna sammanställs i riskmatrisen.

Styrelsen beslutar

att godkänna riskanalysen.

§ 89 Internkontrollplan (bilaga 18/2025)

Ordförande föreslår internkontrollplan.

Styrelsen beslutar

att fastställa bifogad internkontrollplan.

§ 90 Biet 3 – ansökan lagfart

Fastigheten Biet 3 förvärvades 2022 genom överlåtelse och ett avtal för fastighetsreglering upprättades i avvaktan på att ny detaljplan ska vinna laga kraft. Planen är att reglera in Biet 3 i ex. Biet 4 i framtiden för att undvika att betala stämpelskatt inför ev. nyproduktion inom Biet kvarteret som bolaget äger. Lantmäteriet har beviljat vilandeansökan om att avvakta fastighetsregleringen tills ny detaljplan vinner laga kraft.

Då detaljplanearbetet dragit ut på tiden och möjlighet till framtida nyproduktion är osäker behöver styrelsen ta ställning till om köpekontrakt ska upprättas och lagfart ansökas eller om ärendet ska fortsätta ligga vilande till detaljplanen vunnit laga kraft.

Styrelsen beslutar

att upphäva vilandeförklaringen och upprätta köpekontrakt samt ansöka om lagfart.

§ 91 Uppsagd bostadsrättslägenhet

En bostadsrättslägenhet i Odensala kommer att sägas upp under sommaren 2025.

Styrelsen beslutar

att försäljning av den uppsagda bostadsrättslägenheten ska genomföras via mäklarfirma.

§ 92 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporterade.

§ 93 Styrelsen enskilt

§ 94 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde tisdag 9 september 2025 kl. 9.00-12.30.

§ 95 Sammanträdet avslutning

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

VD RAPPORT 2025-06-05

Underhållsavstämning löpande och planerat

Filosofen 6 – Köpmangatan 6

Möblerade lght – återstår upprustning av 6 lght.

Planeras för att renovera och möblera minst ytterligare 2 lägenheter under hösten/vintern.

Mariedal 15 – Önevägen, Frösön

Planering och offertinhämtning för restaurering av samtliga balkongskärmar i trä pågår enligt underhållsplan.

Utbyte av hissar utförs inte 2025 utan skjuts fram, arbete med förfrågningsunderlag pågår.

Önevägen 13 - Omfattande vattenskada klar, återstår reglering mot försäkringsbolag.

Önevägen 15 - Taket beläggs med ny takduk snart klart.

Avstämning kostnader detaljplanearbete

Fjällkon 6

726 000 kr

Biet

139 000 kr

Mariedal 15

603 000 kr

Innehav bostadsrättslägenheter

1 st 3 rok, Odensala

1 st 2 rok, Odensala

2 st 3 rok, centrala Östersund

1 st 3 rok, Åre

1 st 3 rok, Funäsdalen

Löpande bruksvärdesprövning

FÄ hade möte med Hyresgästföreningen den 15 april. Vi inväntar besked om ny bruksvärdeshyra för cirka 40 lägenheter.

Dialog pågår med FÄ om strategi för att effektivisera processen. FÄ återkommer efter slutförd besiktning. Saknar fortfarande besked om hur förhandlingarna fortlöper.

Semesterplanering

Kontoret kommer att vara stängt under 2 veckor, vecka 29-30.

PD bevakning hanterar akuta ärenden under den perioden.

AKTIVITETSLISTA 2025-06-05

Lagfart för Biet 3

Beslut om ev. ansökan om lagfart för Biet 3 pga. förseningar i detaljplanprocessen. Konsekvensanalys redovisas inför beslut.

Klart kv. 2 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 enbart omfatta namnbyte för bolaget.

Hanteras av fullmäktige under april.

Prel. klart under kv. 2 2025.

Omsättning lån

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

Klart under 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.

Personalbostad

Undersöka behov av uppdaterat personalbostadsavtal.

Klart under kv. 4 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 under december 2025.

Placering likvida medel på fasträntekonto

Inte aktuellt i dagsläget.

Utvärderas löpande.



Risicanalys 2025-06-05

Landstingsbostäder i Jämtland AB



Inledning

Bolagets verksamhet ska bedrivas i enlighet med de mål och riktlinjer som regionfullmäktige har beslutat, samt de bestämmelser i lag eller annan författning som gäller för verksamheten. Den interna kontrollen ska vara tillräcklig och verksamheten ska bedrivas på ett i övrigt tillfredställande sätt.

Risken analysen ligger till grund för bolagets internkontrollplan.

Risken analysen koncentreras till risker i lednings- och verksamhetens rutiner, riktlinjer, arbetsmiljö, ekonomisk hushållning etc.

Inledningsvis identifieras och inventeras olika risker som därmed sammanfattas i risken analysen. Inventeringen kan utgå från nulägesbedömningar, ev. avvikelser, omvärldsanalys såsom regelverk etc.

Vad är en risk?

”Något negativt som kan inträffa och som, om det gör det, påverkar vår verksamhet på ett icke önskvärt sätt”

Risken analysen genomförs årligen och består av fyra steg:

1. **Risken lista** - Identifiering och inventering av olika risker uppdelat i tre olika områden sammanställs i risken listan. Område *Huvudprocess* handlar om bolagsstyrning, lagar, varumärke m.fl. Område *Ledningsprocess* handlar om mål, verksamhetsplanering, uppföljning m.fl. Område *Verksamhetsprocess* handlar om fastigheterna, IT, arbetsmiljö, ekonomistöd, hyresadministration, lån, soliditet m.fl.
2. **Risken bedömning** - Värdering av de olika riskerna utförs utifrån konsekvens och sannolikhet i en femgradig bedömningskala vilket läggs ihop till ett risken tal. Konsekvens bedöms som mycket låg till mycket hög och sannolikhet som osannolikt till mycket sannolikt. Eftersom risken analys utförs årligen görs bedömning oftast för ett år framåt.
3. **Risken matris** - Normalt kan vi inte arbeta med och eliminera alla risker. Vi prioriterar de mest allvarliga riskerna och det är viktigast att de olika riskerna analyseras, diskuteras och värderas. De prioriterade riskerna, gul markering i risken listan, sammanställs i Risken matrisen. Vi analyserar inte så kallade orealistiska risker, dvs sådana risker som i princip aldrig inträffar. För en del av de risker som vi ”bara” har minimerat eller de som vi kanske har valt att inte eliminera på grund av exempelvis kostnad eller tidshorisont (risk i ett längre tidsperspektiv) så noteras det vid behov i risken matrisen för hur vi förbereder/agerar för att minimera risken.
4. **Internkontrollplan** – Risken analysen avslutas med att styrelsen följer upp interkontrollplanen.



Risklista

Huvudprocess
Bolagsordning Ägardirektiv Ägarbeslut Lagar och regelverk Varumärke Klimat & miljö Kris och katastrofer Korruption Inflation
Ledningsprocess
Verksamhetsplanering Kunskap & kompetens Utvärdering Budget/bokslut/ underhållsplan Uppföljning (ex. ekonomi, beslut, projekt) Hyresförhandling Bruksvärdesförhandling Attestinstruktion VD-instruktion Juridik Kommunikation Internkontroll / Riskanalys Fastigheternas utveckling/marknadsvärde



Verksamhetsprocess

Fastigheternas standard och säkerhet

Lagstadgade kontroller och besiktningar

Kompetensförsörjning & utveckling

Omsättning personal

Arbetsmiljö (ex. säkerhet, lokaler)

Etik/Sekretess

IT & digitalisering

Ekonomisk administration

Ekonomisk redovisning

Hyresadministration (ex. hyreskontrakt, hyresavisering)

Lån (ex. räntekostnader, upptagande nya lån)

Likviditet

Soliditet

Ekonomiskt bedrägeri

Skatter och avgifter

Hyresintäkter

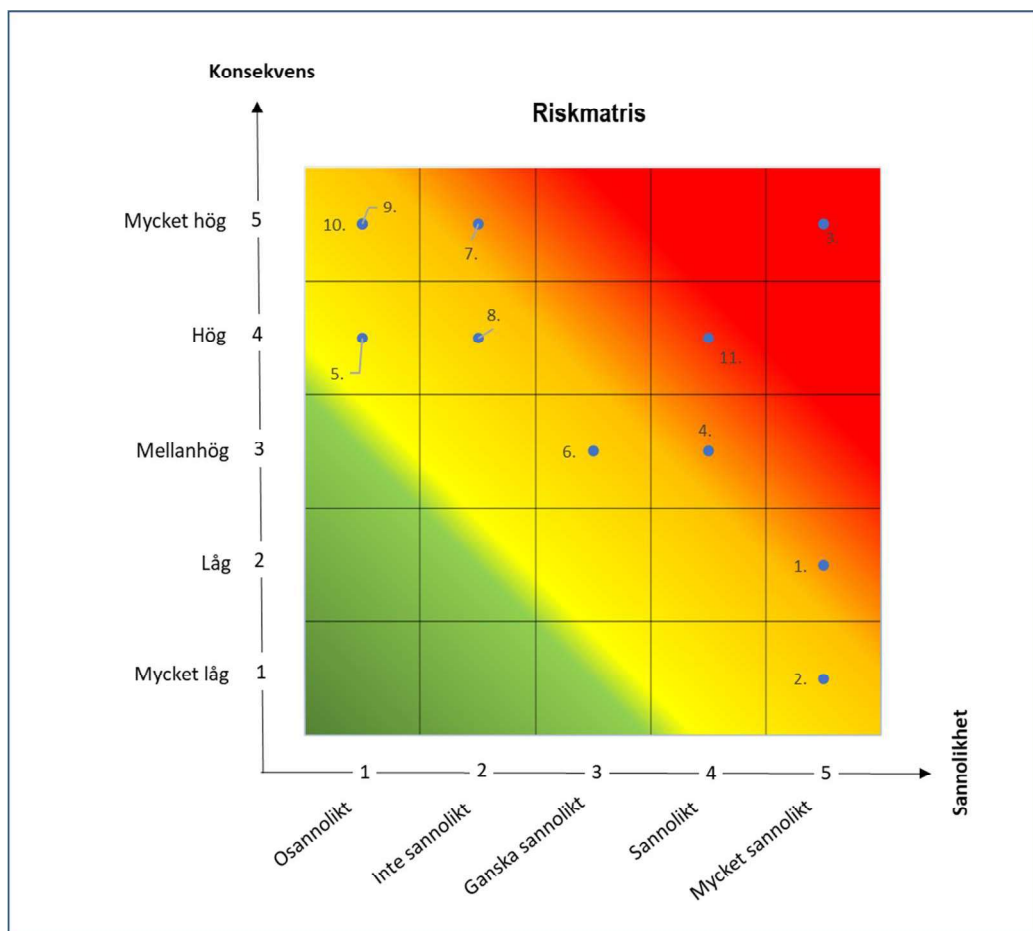
Driftkostnader

Hyresvakanser

Hyresförlust

Riskmatris

Nr	Riskkategori	Konsekvens (1-5)	Sannolikhet (1-5)	Risk-summa	Status	Kommentar
1.	Risk för att Ägardirektivets krav avseende direktavkastning inte kan uppfyllas år 2025.	2	5	7	●	Bolagets situation är att avkastningskrav på 3 % i förhållande till fastigheternas marknadsvärde ställs samtidigt som kostnadsökningar och ett höjt taxeringsvärde pressar marginalerna. En 15% ökning av fjärrvärmekostnaden år 2025 samt andra ökade drifts- och materialkostnader påverkar direkt den totala driftnettot för fastigheterna. Detta minskar det utrymme som finns för avkastning om inte motsvarande hyreshöjningar kan förhandlas fram. Eftersom avkastningen baseras på taxeringsvärdet (marknadsvärde/0,75), ökar avkastningskravet med taxeringsvärdets höjning. När både marknadsvärden och taxeringsvärden stiger, sätts ytterligare press på hyresintäkterna. För att undvika en växande underhållsskuld och värdeökningstapp på fastigheterna, behöver underhållstakten vara fortsatt hög, vilket ytterligare påverkar kassaflödet. Skulle ägardirektivet kunna formulera bolagets affärsmässighet på annat sätt än den nuvarande beräkningsmodellen?
2.	Risk för att Ägarbeslut från 2021 avseende avyttring lägenheter inte kommer uppfyllas då det påverkar bolagets rekryteringsfrämjande syfte.	1	5	6	●	Under åren 2022-2023 såldes 4 bostadsrättslägenheter samt rivning av en fastighet med 10 lägenheter utfördes. Efter det har ingen avyttring skett. Om antalet lägenheter sjunker ytterligare kommer det uppstå problem att erbjuda bostäder enligt bolagets rekryteringsfrämjande uppdrag.
3.	Risk för att ny lag gällande EPBD kommer innebära höga kostnader och behov av resurser.	5	5	10	●	Energiperformansdirektivet för byggnader (EPBD) har stötts och blöts inom EU sedan 2021. Direktivet kommer att driva på minskad energianvändning inom EU, vilket är en av flera åtgärder som behövs för att bromsa de pågående klimatförändringarna. Boverket har redovisat basscenario och målbild för lokaler men det är ännu inte klart för bostäder. Deadline för implementering av EPBD är 29 maj 2026. Målet är att EU:s medlemsstater ska ha noll utsläpp byggnad till 2050. Hur det kommer påverka bolaget är okänt men energideklarationer kommer visa behovet av energiåtgärder som troligen kommer innebära höga kostnader. Vi bör ha med detta i vår riskbedömning så länge då vi inte riktigt vet omfattningen av insatser samt kostnader i framtiden. Utredning fortsätter under 2025 och info och uppdateringar av uppgifter lämnas av Sveriges Allmännyttan.
4.	Risk att arbete och uppföljning avseende underhållsplanering försämrats pga. nuvarande underhållssystem.	3	4	7	●	Nuvarande underhållsplanering sker i system Vitec Teknisk förvaltning. Vitec är ett bra system för fastighetsförvaltning, hyresadministration, felanmälan, ronderingar etc. men just modulen för planerat underhåll är svårarbetad. Det finns modernare system idag som är mycket mer användarvänliga, har prissatta åtgärder, system som enkelt genererar pedagogiska rapporter för redovisning i ex. styrelse samt möjliggör enklare projektuppföljning. Det finns även möjlighet att redovisa projekt/åtgärder delat på investeringar eller underhåll. Ett nytt system kostar ca 100 tkr/år. Risken finns vid ev. personalomsättning att nuvarande underhållsplanering försämrar en säker kunskapsöverföring av fastigheternas underhållsstatus samt uppföljning av utförda åtgärder.
5.	Risk att fastigheterna minskar i värde.	4	1	5	●	Vi har genomgått en period av lågkonjunktur som inneburit bland annat högre driftskostnader för fastigheterna. Driftnettot kommer fortsätta att påverkas negativt pga. ytterligare kända kostnadsökningar kommande år och vi vet ännu inte hur stora hyreshöjningarna blir för år 2025. För att möta osäkerheten kring fastighetsdriften och de potentiella kostnadsökningarna som påverkar driftnettot, är marknadsvärdering utförd. Värderingen visar att fastigheternas marknadsvärde inte sjunkit. Detta ger ett aktuellt och tillförlitligt underlag för styrelsen och ägaren att bedöma fastigheternas värde och bolagets utveckling samt utgör ett viktigt underlag vid låneansökningar, omförhandling av lån etc.
6.	Risk att digitalisering av fastigheterna inte prioriteras på grund av kostnader samt bristande kunskap i organisationen.	3	3	6	●	Digitalisering kan till exempel röra sig om digitala verktyg för hyreskontrakt och bokning av tvättstuga men även säkerhets- och passeringssystem samt inte minst för driftoptimering. Arbetet kan försämrars av att det ofta finns olika system från olika leverantörer för olika delar av fastigheten vilket gör processen svår. Det är svårt tidsmässigt att hinna med normal drift parallellt med att implementera nya system i den lilla organisationen. Även svårare med implementering i ett äldre, befintligt fastighetsbestånd. Bör upprättas någon form av strategi för framtida digitalisering. Det finns utmaningar att hantera som hur ska kunddata hanteras juridiskt (GDPR), IT-säkerhet osv. Bör finnas med i riskanalysen tills vidare även om det idag inte är en akut risk.
7.	Risk för brister i den ekonomiska redovisningen.	5	2	7	●	Bolaget har outsourcat sin ekonomiska redovisning som för nuvarande utförs av HSB, vilket innebär att HSB ansvarar för att upprätta och hantera bolagets redovisning enligt processbeskrivningar. Denna process granskas årligen av en auktoriserad revisor för att säkerställa att den följer nödvändiga regelverk och standarder. VD har kontinuerlig kontakt med HSB för att säkerställa att redovisningen sköts korrekt och gör en löpande resultatuppföljning i samarbete med HSB. Defärsrapporter, budget och bokslut tas fram tillsammans med HSB, och det finns en fastställd rutin för hur redovisningen ska rapporteras till ägarna enligt gällande direktiv.
8.	Risk för ökade räntekostnader i samband med låneomsättning under 2025.	4	2	6	●	Flera lån ska omsättas under 2025. Totalt ca 12,5 Mkr, dock är drygt 9 Mkr av lånen bundna till en ränta från 3,7% och högre så prognosen är att utfallet av räntekostnader inte blir drastiskt mycket högre under 2025-2026 då räntenivåerna är på väg ner.
9.	Risk för låg likviditet.	5	1	6	●	Bolaget fick låg likviditet under 2024 vilket resulterade i upptagande av nytt lån för att stärka likviditeten. Likviditetsrapport lämnas vid varje styrelsemöte och en likviditetsbudget upprättas årligen. Bolaget genomför kontinuerlig kontroll av kommande leverantörsskulder samt obetalda skulder. Detta är särskilt viktigt eftersom faktureringsstoppar kan inträffa oförutsett och skapa stora svängningar i kassaflödet. Kassalikviditeten kan påverkas betydligt av sådana situationer, särskilt när bolagets kassa tillfälligt är låg i väntan på exempelvis hyresinbetalningar.
10.	Risk för ekonomiskt bedrägeri.	5	1	6	●	Risk föreligger alltid men internkontrollplan finns upprättad för att minimera risk samt att kontroll sker av den auktoriserade revisorn.
11.	Risk för att hyresintäkter inte ökar i samma takt som kostnader.	4	4	8	●	Bruksvärdesprovning pågår löpande och drygt 100 lgh har nu en ny högre hyra. Förhandlingsarbetet med den löpande bruksvärdesprovningen har försenats. Osäkerhet om hur snabbt förhandlingarna kan bedrivas i framtiden. Planen är att utvärdera arbetet och ev. bruksvärdespröva hela fastigheter i framtiden för att få en ny högre hyra för samtliga lägenheter i beståndet. Om om hyresutvecklingen stannar av så kommer driftnettot minska.



Internkontrollplan 2025-06-05

Landstingsbostäder i Jämtland AB

Sammanfattning

Internkontrollplanen beaktar Region JH:s riktlinje som beskriver hur intern styrning och kontroll ska tillämpas i verksamheterna i form av övergripande arbetssätt. Syftet med en internkontrollplan är att klargöra ansvaret för vissa återkommande uppgifter samt att bidra till en ändamålsenlig och lagenlig verksamhet samt att bolagets verksamhet ska bedrivas effektivt och säkert.

Intern kontroll är en återkommande process som innebär att ständigt förbättra verksamhetens förmåga att leverera en ändamålsenlig och lagenlig verksamhet. Bolaget har även en verksamhetsplan upprättad för styrelsens arbete, den anger bland annat när olika aktiviteter och ärenden ska hanteras samt anger fördelning av arbetsuppgifter inom styrelsen.

Intern styrning innebär:

- Att verksamheten fullgör sina föreskrivna uppgifter samt uppnår beslutade mål och uppdrag.
- Att bolagets ekonomi bedrivs inom tilldelade ekonomiska ramar.

Intern kontroll innebär:

- Att bolaget följer de styrande dokument som ägarna beslutat som bolagsordning och ägardirektiv samt lagar, förordningar, föreskrifter, policys och avtal som gäller för verksamheten.
- Att redovisningen och uppföljningen av verksamheten och ekonomin är rättvisande och ändamålsenlig.
- Att informationssäkerheten är tillgodosedd utifrån kraven på konfidentialitet, riktighet, tillgänglighet och spårbarhet.

Bolagets organisation och arbetssätt

Bolagets organisation och arbetssätt är utgångspunkten för den interna styrningen och kontrollen. Verksamheten ska bedriva en ändamålsenlig och lagenlig verksamhet samt följa de styrdokument som finns upprättade som ägardirektiv, bolagsordning samt fastställda ekonomiska ramar. Riskanalys ska utföras för att identifiera eventuella risker som föreligger inom verksamheten och bolaget. Bedömning av risk värderas utifrån hur allvarlig konsekvens av händelse är för bolaget samt sannolikhet för att en viss händelse inträffar.

För att säkerställa ovanstående görs uppföljning av olika delar enligt nedan:

- Uppdatering och avstämning av styrelsens verksamhetsplan sker minst en gång per år.
- Avstämning saldo på skattekonto samt uppföljning av likviditet samt prognos över likviditet sker vid varje styrelsemöte.
- Verksamhetsrapport/förvaltningsberättelse som innehåller uppföljning av resultat, statistik, miljöpolicy, uppfyllnad mot ägardirektiv. Uppföljningen och rapportering sker tre gånger per år i samband med delårsrapport per april och augusti samt i årsredovisningen.
- Rapport om statistik avseende outhyrda lägenheter, omsättning lägenheter, fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp sker vid varje styrelsemöte.
- Attest av fakturor följer antagen attestplan, kontrolleras minst en gång per år av ordförande.
- Lagbevakning sker kontinuerligt inom förvaltningen genom abonnemang hos Ramboll.
- Kontroll av efterlevnad fastighetsägarens ansvar sker månadsvis eller oftare inom förvaltningen.
- Riskanalys utförs och dokument för detta **uppdateras två gånger per år under kvartal 2 och kvartal 4 vid styrelsemöten.**
- Genomgång av personuppgiftsregister sker årligen och rensning av arkiv och system utförs vid behov enligt upprättad rutin enligt GDPR.

