

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

STYRELSEN

2025-11-12

1(5)

Plats och tid:

Den 12 november, kl. 09.00-12.00

Sammanträde i lokal Hårkan regionens hus 3, Kyrkgatan 12.

Beslutande:

Jenny Sellsve, ordförande

Desiré Ankarstrand, vice ordförande

David Adervall, tjänstgörande ersättare

Övriga deltagande:

Mona Olofsson, VD

Marika Nord, HSB §110-§117

Förhindrade:

Elisabet Fjellström

Anders Magnusson

Annica Lindström

Åke Mörtsell

Nils Lindberg

Utses att justera:

Desiré Ankarstrand

Justerings plats:

Digital justering

Paragrafer:

110-128

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

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

STYRELSEN

2025-11-12

2(5)

§ 110 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.

§ 111 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

att fastställa dagordningen.

§ 112 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2025-09-09.

Styrelsen beslutar

att godkänna föregående protokoll.

RAPPORTER:§ 113 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppens representanter informerar om arbetet.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 114 Skattekonto

Marika rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 115 Ekonomisk rapport (bilaga 22/2025)

Marika redovisar aktuell likviditet per 2025-10-31.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporterna till handlingarna.

§ 116 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 4 lägenheter är outhyrda per 2025-11-12.

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

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 117 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 23/2025)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

VD redogör vidare utfall och prognos i avstämning mot budget för löpande och planerat underhåll samt investeringar.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 118 Kommunikationsplan (bilaga 24/2025)

Ordförande redovisar den kommunikationsplan som finns fastställd. Den innehåller ett antal frågeställningar om kommunikation, kontakter och ansvar kopplade till arbetet med nya detaljplaner eller andra behov av kommunikation.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 119 Information om ärenden hos Region JH som berör
Landstingsbostäder

Ordförande rapporterar att regionfullmäktige den 22 oktober 2025 beslutat om nya ägardirektiv samt bolagsordning för bolaget samt att regionfullmäktiges beslut från 2021-06-23 §91 (RS/469/2019) upphävs. revidering av bolagsordning samt ägardirektiv för bolaget kommer behandlas vid regionfullmäktige under oktober 2025.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

BESLUTSÄRENDEN:

§ 120 Bolagsordning (bilaga 25/2025)

Ordförande föredrar ny bolagsordning som regionfullmäktige beslutat den 22 oktober 2025 att gälla för bolaget.

Styrelsen beslutar

att uppdra åt verkställande direktören att kalla till extra bolagsstämma för att fastställa den nya bolagsordningen.

§ 121 Ägardirektiv (bilaga 26/2025)

Ordförande föredrar nytt ägardirektiv fastställt av regionfullmäktige 2025-10-21—22 § 116 att gälla för bolaget.

Styrelsen beslutar

att anta ägardirektiv daterat 2025-10-21—22 § 116.

§ 122 Strategiplan 2025-2029 (bilaga 27/2025)

Ordförande föredrar kring förslag till strategiplan för fastighetsutveckling år 2025-2029.

Styrelsen beslutar

att anta strategiplan år 2025-2029.

§ 123 Riskanalys (bilaga 28/2025)

Ordförande och VD föredrar kring riskanalysen.
Riskanalysen uppdateras genom kompletteringar och ändringar efter diskussion och analys vid styrelseaktivitet den 24 september 2025.
Riskvärdering och riskprioritering genomfördes av de risker som finns sammanställda i risklistan och de prioriterade riskerna sammanställdes i riskmatrisen.

Styrelsen beslutar

att fastställa bifogad riskanalys.

§ 124 Internkontrollplan (bilaga 29/2025)

Ordförande föreslår internkontrollplan.

Styrelsen beslutar

att fastställa bifogad internkontrollplan.

§ 125 Sammanträden och aktiviteter 2026 (bilaga 30/2025)

Ordförande redovisar förslag till datum för sammanträden och aktiviteter under 2026.

Styrelsen beslutar

att fastställa sammanträdestider och aktiviteter enligt bifogat förslag.

§ 126 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporterade.

§ 127 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde 11 december, kl. 9.00-14.00.

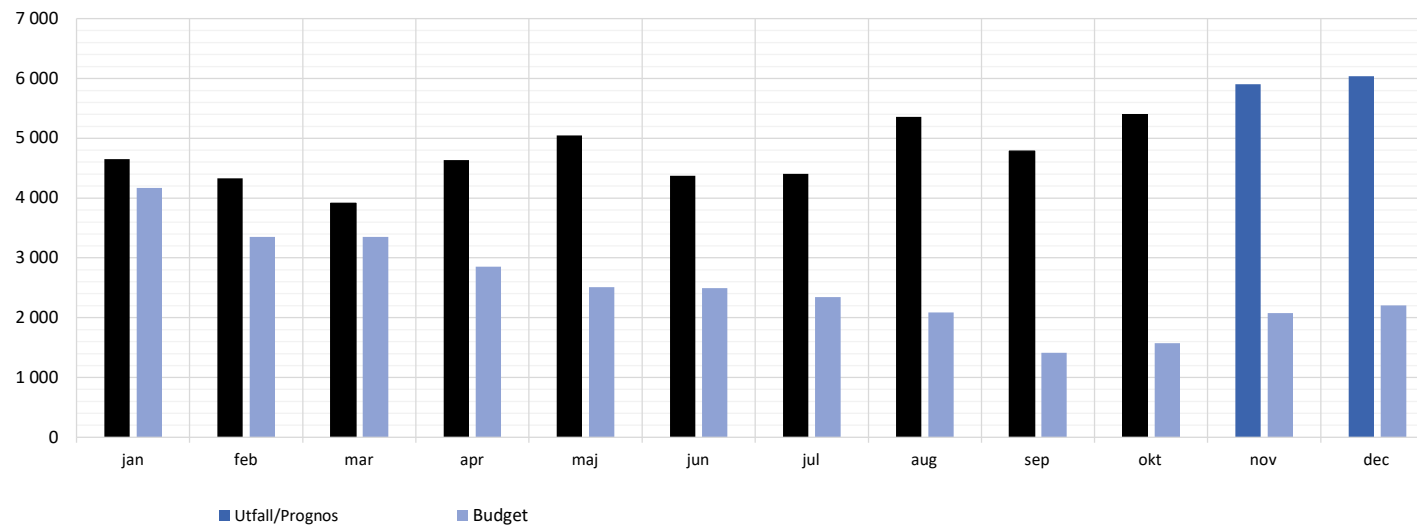
§ 128 Avslutning

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

Likviditetsrapport

Räkenskapsår: 2025

Utfall/Prognos													
Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
Ingående likviditet	4 261	4 654	4 333	3 915	4 637	5 050	4 373	4 405	5 360	4 786	5 401	5 906	Summa
Hysesintäkter	3 506	2 995	3 389	3 383	3 458	3 091	3 402	2 965	3 662	3 133	3 136	3 136	39 256
Driftskostnader	-2 128	-2 066	-2 110	-1 834	-1 432	-2 754	-1 748	-1 015	-2 063	-1 398	-1 664	-1 664	-21 876
Reparationer	-185	-774	-668	-325	-569	-285	-310	-411	-1 087	-382	-333	-333	-5 662
Underhållskostnader	-114	-136	-112	-26	-183	-52	-129	-23	-217	-188	-30	-30	-1 240
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-83	-29	-221	-87	-29	-192	-63	-29	-164	-74	-30	-182	-1 183
Amorteringar	-85	-18	-177	-80	-18	-217	-48	-18	-225	-72	0	-222	-1 178
Invest./större entrepr.	-518	-294	-520	-309	-815	-270	-1 071	-514	-480	-403	-574	-574	-6 342
Nya lån, avytttr 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	4 654	4 333	3 915	4 637	5 050	4 373	4 405	5 360	4 786	5 401	5 906	6 036	



VD RAPPORT 2025-11-12

Underhållsavstämning löpande och planerat

Separat bilaga bifogas senare med detaljerad avstämning.

Löpande bruksvärdesprövning

Arbetet med förhandlingarna fortlöper med gott resultat. Från senaste avstämningen har ytterligare 10 lägenheter fått en ny bruksvärdeshyra.

Sammanlagt har nu 160 lägenheter, motsvarande ca 35 % av beståndet, fått en ny bruksvärdeshyra.

Årliga hyresförhandlingar 2026

Uppstartsmöte har skett med HGF. Förhandlingsperioden skjuts fram enligt tidigare att gälla fr o m 1 april.

Första förhandlingstillfället är bokat till den 13 januari 2026.

FÄ Mittnord yrkar på 3,7% hyreshöjning inom Östersund fr o m januari 2026.

Klarabo, Bohild och Sveafastigheter yrkar 4,5% hyreshöjning fr o m januari.

Krokomsbostäder yrkar från ca 5% till drygt 8% fr o m januari.

Upphandling av lokalvård

Avtalet med nuvarande entreprenör, Coor, har förlängts med ett år och gäller nu till och med 2026-09-30. Upphandlingsarbetet förväntas starta och vara klart senast under kvartal 2 2026 i samarbete med regionens upphandlingskontor.

Upphandling av fastighets- och företagsförsäkring

Utvärdering är utförd och Länsförsäkringar Jämtland har tilldelats enligt försäkringsmäklarens rekommendation. Om ingen överklagan inkommer tecknas avtal. Avtalet gäller fr o m 1 januari 2026, ökning av premie med ca 25 000 kr på årsbasis.

Ny fjärrvärmeledning genom Mariedal 15

Arbete pågår och beräknas avslutas under november.

Moms på parkeringsplatser

Hyresgäster ska betala moms för sina parkeringsplatser enligt ett nytt ställningstagande av Skatteverket. Skatteverket beslutar nu att förlänga införandet från 1 april 2026 till den 1 oktober 2026.

I de flesta fall ska moms tas ut på parkeringsplatser som hyresgäster hyr av sin hyresvärd. Tre villkor måste vara uppfyllda för att parkeringsplatsen ska vara momsfri. För det första ska parkeringen finnas i nära anslutning till bostaden. För det andra ska det inte gå att välja bort parkering i hyresavtalet och därmed få en lägre hyra. För det tredje får hyresgästen inte hyra ut parkeringsplatsen i en ekonomisk verksamhet. Om något av villkoren ovan inte är uppfyllt beläggs uthyrningen av parkeringsplatsen med moms.

Handlingsplan för denna förändring tas fram av VD under början av 2026.

AKTIVITETSLISTA 2025-11-12

Informationsplan

VD ta fram tydlig och samstämmig information inför samrådsmötena för detaljplanerna Fjällkon och Mariedal (dec 2025–feb 2026). Information ska även skickas till berörda hyresgäster innan samrådsbeslut i nämnd.

Klart under november 2025.

Styrelse- och VD utvärdering

Genomförs årligen och redovisas vid årets sista styrelsemöte.

Frågeformulären skickas ut senast 25 november frågorna ska vara besvarade senast 7 december. Resultatet av värderingen redovisas vid styrelsemötet den 11 december.

Klart till 10 december 2025.

Försäljning brf lägenheter

Beslut: Två vakanta brf-lägenheter ska säljas.

4 rok på Frösön: Säljs 28 november 2025, pris 1 500 000 kr.

2 rok i Odensala: Försäljningsarbete startar vecka 46 (nov 2025).

Klart under kv. 4 2025.

Namnbyte på bolaget

Beslutet om namnbytet togs av fullmäktige i april. Fullmäktige har beslutat om ny bolagsordning och ägardirektiv den 22/10-25. Extra bolagsstämma behöver genomföras och efter det kan ansökan om ändring av bolagsnamn genomföras hos Bolagsverket.

Klart under kv. 4 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.

Utredning försäkringsskydd

Bolaget saknar cyberrisikförsäkring. Hanterar dock inga känsliga uppgifter.

VD utreda behov och ev. kostnad för extra försäkring mot IT-relaterade incidenter (till exempel dataintrång, systemhaveri).

Klart under kv. 1 2026.

Införande av moms på parkeringsplatser

Skatteverket inför krav på moms för parkeringsplatser fr.o.m. 1 oktober 2026.

VD ska ta fram kartläggning och handlingsplan inför genomförandet.

Klart under kv. 1 2026.

Löpande bruksvärdesprövningar och standardhöjande åtgärder

Den löpande förhandlingen vid uppsagda lägenheter fortsätter tills den årliga förhandlingen år 2026 är avslutad samt ny förhandlare är utsedd hos HGF.

Ny strategi tas fram därefter.

Klart under kv. 2 2026.

Placering likvida medel på fasträntekonto

Inte aktuellt i dagsläget.

Utvärderas löpande.



Kommunikationsplan i samband med förändringar inom fastighetsbeståndet

2025-11-12

Vilka vill vi kommunicera med?	Varför vill vi kommunicera med dem?	Vad behöver de veta?	Genom vilka kanaler når vi dem?	När behöver vi kommunicera?	Ansvar?
Styrelsen	Styrelsen har gemensamt ansvar i bolaget. Alla i styrelsen ska ha samma information.	Allt.	Muntligt och digitalt. Kan ske via telefonsamtal, mejl samt vid styrelsemöten.	Presidium avgör vad som ska informeras vidare.	Ordf.
Regionfullmäktiges presidium Regionstyrelsens presidium	Region Jämtland Härjedalen äger bolaget. Regionstyrelsen har uppsiktsplikt över bolaget.	Att bolaget uppfyller ägardirektiv och bolagsordning. Info om väsentliga händelser. Rapportering av beslut fattade vid styrelsemöten.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Inför aktuellt läge vid behov.	Ordf.
Anställda	Förebygga oro och spekulationer. Vara en god arbetsgivare.	Information/fakta om beslut som fattats.	Muntligt och vid behov skriftligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Bostadsförmedling Rekryterare	Ge fakta om bostadsbeståndet.	Information/fakta om beslut som fattats.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Kommunikationsavdelningen	Vid behov att ändra info på hemsidan.	Information vid ev. förändring av bostadsbeståndet.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Arbetstagarorganisation för anställd personal Landstingsbostäder	Innan beslut fattas om ev. uppsägning/omorganisation ska, förhandling/info ske enligt MBL.	Info om förändringar som påverkar personal inom organisationen.	Muntligt i första hand och skriftligt för dokumentation.	Vid aktuellt läge.	VD
Hyresgäster	Förebygga oro och spekulationer. Vara en god hyresvärd.	Information/fakta om beslut som fattats.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Hyresgästföreningen	Förebygga oro och spekulationer. Vara en god hyresvärd.	Information/fakta om beslut som fattats.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Fackförbund inom vården	Förebygga oro och spekulationer. Vara en god hyresvärd.	Information/fakta om beslut som fattats.	I första hand skriftligt/digitalt, vid behov muntligt.	Vid aktuellt läge.	VD
Media	Informera allmänheten. Vid behov kommentera eller svara på inlägg.	Det styrelsen beslutat att kommunicera.	Pressmeddelanden i första hand.	Vid aktuellt läge.	Ordf.
Allmänheten	Se media.	Se media.	Information via media.	Vid aktuellt läge.	Ordf.

BOLAGSORDNING REGIONBO JÄMTLAND HÄRJEDALEN AB

Denna bolagsordning avses gälla fr.o.m. år xx-xx-xx

1 Bolagets firma

Bolagets firma är Regionbo Jämtland Härjedalen AB.

2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Östersunds kommun, Jämtlands län.

3 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Jämtlands län förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter och bostadsrätter med huvudsakliga bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar.

Bolaget får äga, utveckla och förvalta verksamhetslokaler inom Jämtlands län för regionens verksamhet.

4 Ändamål med bolagets verksamhet

Bolaget ska med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip på kort och lång sikt främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens verksamhetsområde samt tillgång till verksamhetslokaler för Region Jämtland Härjedalens egen verksamhet.

Verksamheten ska bedrivas för Region Jämtland Härjedalen i rekryteringsfrämjande syfte samt utifrån behov av verksamhetslokaler.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

5 Offentlighet

Allmänhetens rätt att ta del av bolagets handlingar framgår av 2 kap. tryckfrihetsförordningen och 2 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen.

Frågor om utlämnande av handling avgörs av styrelsen eller efter styrelsens bestämmande.

6 Region Jämtland Härjedalens direktivrätt

Bolaget ska följa de ägardirektiv som Regionfullmäktige eller Regionstyrelsen utfärdar. Detta under förutsättning att de inte avviker från bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, t.ex. aktiebolagslagen och sekretesslagen. Direktiven fastställs av årsstämman.

Bolaget ska bereda Regionfullmäktige i Jämtland Härjedalen möjlighet att yttra sig innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

Regionfullmäktige ska beredas möjlighet att yttra sig innan bolaget beslutar om att anskaffa verksamhetslokaler för regionens verksamhet.

7 Aktiekapitalet

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 2 500 000 kronor och högst 10 000 000 kronor.

8 Aktier

Antal aktier ska vara lägst 2 500 och högst 10 000.

9 Styrelsen

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst nio ledamöter samt lägst tre och högst sju suppleanter.

Styrelsen utses av Regionfullmäktige i Jämtland Härjedalen från tiden från den ordinarie årsstämma som följer närmast efter det att val till Regionfullmäktige förrättats, intill slutet av den ordinarie årsstämma som följer efter nästa val till Regionfullmäktige. Regionfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

10 Revision

Årsstämman utser en auktoriserad revisor för granskning av bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsen och den verkställande direktörens förvaltning.

Regionfullmäktige i Jämtland Härjedalen utser en lekmannarevisor/förtroenderevisor för granskning om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Revisorerna utses för samma mandatperiod som gäller för bolagets styrelse.

11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

12 Kallelse till årsstämma

Kallelse till årsstämma till aktieägarna ska ske tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman.

13 Ärenden på ordinarie årsstämma

På ordinarie årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en eller flera justeringsmän
4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen
6. Beslut om

- a. fastställande av resultat- och balansräkning
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör
7. Fastställande av arvoden till styrelsen och lekmannarevisorn/förtroenderevisorn
 8. Val av auktoriserad revisor
 9. Annat ärende som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

14 Röst rätt

Vid årsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom ägda och företrädda aktier utan begränsning i röstetalet.

15 Firmatecknare

Styrelsen får inte bemyndiga annan än styrelseledamot eller VD att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i föreningen.

16 Region Jämtland Härjedalens uppsiktsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § i kommunallagen under uppsikt av Regionstyrelsen.

Regionstyrelsen kan ta del av bolagets handlingar/räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget är skyldig att lämna den information om verksamheten som Regionstyrelsen begär.

17 Ändring av bolagsordning

Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av Regionfullmäktige i Jämtland Härjedalen.

Ägardirektiv Regionbo Jämtland Härjedalen AB

Regionbo Jämtland Härjedalen AB nedan kallat bolaget, ägs till 100 % av Region Jämtland Härjedalen.

Ägaren tydliggör i dessa ägardirektiv sina intentioner avseende inriktningen av bolagets verksamhet utöver de förutsättningar som framgår av gällande bolagsordningen.

1 Bolagets verksamhet och uppdrag

Bolagets uppdrag är att främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens verksamhetsområde genom att förvärva, äga, bebygga, förvalta och avyttra fastigheter, tomträtter och bostadsrätter med huvudsakligen bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar.

Bolaget uppdrag är också att äga, utveckla och förvalta verksamhetslokaler inom Jämtlands län för regionens verksamhet.

Bolaget får äga och bedriva internat, elevboende samt korttidsuthyrning av lägenheter till visstidsanställd personal.

2 Verksamhetskrav

Bolagets verksamhet ska bedrivas för Region Jämtland Härjedalen i rekryteringsfrämjande syfte samt utifrån behov av verksamhetslokaler.

Bolaget ska följa regionens miljöpolicy

Vid uthyrning av bostäder ska följande prioritetsordning gälla:

- Uthyrning till nyanställd svårrekryterad personal (vad som är svårrekryterad personal avgörs av HR-direktör)
- Uthyrning till svårrekryterad personal som redan är anställd
- Lägenhetsbyte för svårrekryterad personal
- Lägenhetsbyte för övriga boende
- Uthyrning till övriga regionanställda
- Uthyrning till icke regionanställda

3 Verksamhetsplaner/uppföljning m m

Bolaget håller löpande ägaren informerad om verksamheten genom att översända protokoll från styrelsesammanträden. Detta gäller även protokoll från årsstämma.

I förvaltningsberättelsen ska, utöver krav i aktiebolagslagen, redovisas hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av ändamålet enligt bolagsordningen.

I samband med att årsredovisningen lämnas ska bolaget lämna en rapport till ägaren om genomförda aktiviteter.

- Utöver de krav som finns i aktiebolagslagen och bokföringslagen ska bolagets årsredovisning/bokslut samordnas med ägarens årsredovisning.
- Ett preliminärt bokslut ska vara inlämnat till ägaren enligt ägarens tidplan.
- Revisionsintyg och det reviderade bokslutet inklusive lekmannarevisorernas rapport ska vara ägaren tillhanda enligt ägarens tidplan.
- Rapporter om bolagets ställning redovisas löpande i enlighet med ägarens tidplan.

Ägaren kan kalla bolaget styrelse, VD och revisorer för dialog om bolagets verksamhet och ekonomi.

4 Ekonomiska mål

Bolaget ska ha en god ekonomisk hushållning. Det innebär att bolaget ska förvalta sin ekonomi på ett sådant sätt att en betryggande säkerhet och en långsiktig ekonomisk hållbarhet uppnås samt utforma sin verksamhet på ett ändamålsenligt sätt och uppnå en hög effektivitet. Bolaget ska utifrån god ekonomisk hushållning och direktiv från ägaren rapportera ekonomiska nyckeltal i sin årsredovisning.

Bolaget ska:

- ha en soliditet om lägst 35%
- ha en avkastning på totalt kapital om lägst 3%

Nyckeltalen ska räknas och redovisas som rullande 60-månaders medeltal.

Beslut om vinstutdelning fattas av styrelsen.

Noteringar:

Överskottsgrad = Driftnetto dividerat med Förvaltningsintäkter (hyresintäkter, övriga intäkter från hyresgäster, hyresbortfall och hyresrabatter).

Soliditet (synlig) = Eget kapital + Obeskattade reserver dividerat med Balansomslutning.

Avkastning på totalt kapital = Rörelseresultat + Finansiella intäkter dividerat med Ingående balans Totala tillgångar + Utgående balans Totala tillgångar delat på 2.

Direktavkastning, marknadsvärde = Driftnetto (nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt/- fastighetsavgift) dividerat med Bedömt marknadsvärde på fastighetsbeståndet

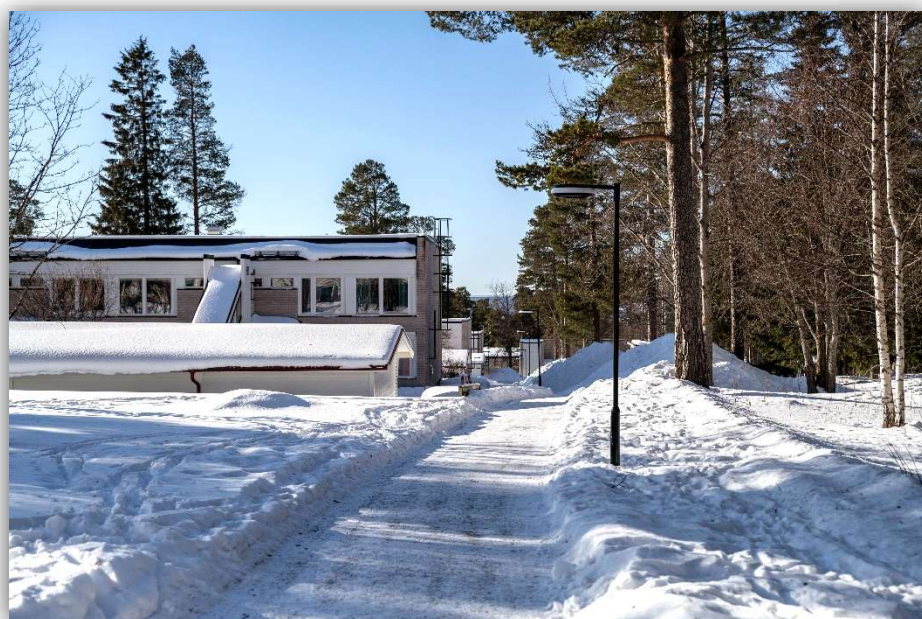
5 Årsstämma

Bolaget ska årligen senast före utgången av maj månad hålla årsstämma.

STRATEGIPLAN FASTIGHETSUTVECKLING ÅR 2025-2029

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB

Beslutad av Landstingsbostäders styrelse 2025-11-12, §122



1. Fastighetsutveckling

Bolaget är inne i en aktiv fas av att utveckla sitt bolag och fastighetsbestånd för att bidra till en än mer positiv utveckling för länet och staden, men även för att öka ägarens nytta av företaget, både ur rekryteringssynpunkt samt ur ekonomisk synvinkel.

Ett förbättrat årligt resultat samt ett aktivt arbete med att utveckla fastigheterna med investeringar, förtätningar, försäljningar och eventuella förvärv leder till ett högre värde för bolaget vilket gagnar ägaren. Genom att aktivt utveckla och förändra bostadsbeståndet kan bolaget bidra till att fler bostäder skapas, vilket gynnar rekryteringsmöjligheterna.

1.1 Syftet med strategiplanen

Strategiplanen ska tydliggöra bolagets strategiska frågor och definiera strategiska åtgärder som kan vidtas under kommande femårsperiod för att uppnå företagets syfte, mål och det uppdrag som bolaget givits av sin ägare, Region Jämtland Härjedalen.

Strategiplanen formulerar de större strategiska beslut som kan bli aktuella under kommande femårsperiod.

Strategiplanen ska uppdateras varje år och inför beslut redovisas en relativt detaljerad tidsplan och budget över när olika aktiviteter i det egna beståndet bör vidtas utifrån när andra händelser kan bedömas inträffa så att bolaget vidtar rätt åtgärder vid rätt tidpunkt och att bolaget kontinuerligt arbetar med att säkerställa soliditet och likviditet inför större investeringar.

2. Styrdokument och lagar för bolagets verksamhet

2.1 Styrdokument

Bolaget styrs via bolagsordning och ägardirektiv som beslutas av Regionfullmäktige.

Inom bolaget finns flera olika styrdokument som beslutas av styrelsen, som t ex VD-instruktion, kommunikationsplan samt diverse policys beslutade av Regionfullmäktige.

2.2 Gällande lagstiftning

Bolaget ska följa Aktiebolagslagen, Kommunallagen och i övrigt gällande lagstiftning.

3. Bolagets syfte och uppdrag

Ägaren av bolaget, Region Jämtland Härjedalen, formulerar syftet samt bolagets uppdrag i bolagsordning, ägardirektiv samt vid andra relevanta beslut.

Utifrån Region Jämtland Härjedalens övergripande mål om att vara en attraktiv arbetsgivare, har bolagets uppdrag betydelse ur rekryteringssynpunkt. Möjligheten att erbjuda en bostad vid rekrytering av svårrekryterad personal bedöms som positiv och många gånger helt avgörande.

3.1 Bolagsordning

I bolagsordning anges bland annat att:

- Uppdraget är att inom Jämtlands län förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter och bostadsrätter med huvudsakliga bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar.

- Bolaget ska med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip på kort och lång sikt främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens verksamhetsområde samt tillgång till verksamhetslokaler för Region Jämtland Härjedalens egen verksamhet.
- Verksamheten ska bedrivas för Region Jämtland Härjedalen i rekryteringsfrämjande syfte samt utifrån behov av verksamhetslokaler.
- Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

4. Mål

Bolagets mål är att aktivt verka för att uppfylla ägardirektiv och bolagsordning genom att i första hand tillhandahålla lägenheter för svårrekryterad personal.

Målsättningen är att skapa ett ekonomiskt utrymme för bolaget att effektivare möta bostadsbehovet från Region Jämtland Härjedalens svårrekryterade personalgrupper. Med hänsyn till prognostiserad befolkningsutveckling och andra förändringar i omvärlden, bör bolaget aktivt över tid anpassa lägenhetsbeståndet, vilket i framtiden även kan komma att innebära en utökning av antalet lägenheter. I samverkan med regionens HR avdelning bedöms löpande bolagets lägenhetssammansättning.

Bolagets mål är att aktivt söka efter möjligheter att utveckla fastigheterna genom förtätning och därmed tillskapa byggrättsvärden att antingen bygga i egen regi eller sälja till annan part.

Bolaget kan behöva sälja fastigheter/bostäder för att frigöra kapital som möjliggör förvärv av fler lägenheter att erbjuda regionens personal.

Köp och försäljning av fast egendom ska alltid ske genom styrelsebeslut.

Vid verkställande av beslut som fattats av styrelsen sker kommunikation till berörda parter enligt antagen kommunikationsplan.

Som underlag för beslut och för verkställande av beslut upprättas projektplan för olika åtgärder/planer. Projektplanen kan innehålla handlings- och tidplan, konsekvens- och ekonomisk analys, behov av resursförstärkning och extern kompetens etc.

Målen uppfylls genom att bolaget ska:

- erbjuda en lägenhetssammansättning som stämmer bäst med efterfrågan från svårrekryterad personal.
- fortsätta utveckla fastigheternas värde genom standardhöjande åtgärder, kostnadssänkande och/eller intäktshöjande investeringar.
- fortsätta den löpande bruksvärdesprovningen av beståndet för att öka hyresnivåer till de normhyror som gäller på orten.
- vidta värdehöjande detaljplaneläggningar som tillskapar nya byggrätter.
- aktivt bevaka fastighetsmarknaden.
- vid behov sälja vissa fastigheter, byggrätter och bostadsrätter.

Risikanalys 2025-11-12

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.

Riskenalysen ligger till grund för bolagets internkontrollplan.

Riskenalysen koncentreras till risker i ledningens- och verksamhetens rutiner, riktlinjer, arbetsmiljö, ekonomisk hushållning etc.

Inledningsvis identifieras och inventeras olika risker som därmed sammanfattas i riskenalysen. Inventeringen kan utgå från nulägesbedömningar, ev. avvikelser, omvärldsanalys såsom regelverk etc. Denna inventering och analys utfördes senast av styrelsen vid en aktivitetsdag den 24 september 2025.

Vad är en risk?

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

Riskenalysen genomförs minst en gång per år och består av fyra steg:

1. **Riskenlista** - Identifiering och inventering av olika risker uppdelat i tre olika områden sammanställs i riskenlistan. 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. **Riskenbedömning** - Värdering av de olika riskerna utförs utifrån konsekvens och sannolikhet i en femgradig bedömningsskala vilket läggs ihop till ett risktal. Konsekvens bedöms som mycket låg till mycket hög och sannolikhet som osannolikt till mycket sannolikt. Eftersom riskenalys utförs minst en gång per år görs bedömning oftast för högst tre år framåt.
3. **Riskenmatris** - 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, som numreras och markeras med blått i riskenlistan, sammanställs i Riskenmatrisen. 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 riskenmatrisen för hur vi förbereder/agerar för att minimera risken. Risker som hamnar inom den röda delen av riskenmatrisen ska åtgärdas omgående eller inom en snar framtid och noteras därmed i styrelsens aktivitetslista.
4. **Internkontrollplan** – Riskenalysen avslutas med att styrelsen följer upp internkontrollplanen.

Risklista

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

Verksamhetsprocess

Fastigheternas standard och säkerhet

7. Lagstadgade kontroller och besiktningar

8. Krishantering

Kompetensförsörjning & utveckling

Omsättning personal

Arbetsmiljö (ex. säkerhet, lokaler)

Etik/Sekretess

IT & digitalisering

9. Ekonomisk administration

10. Ekonomisk redovisning

Hyresadministration (ex. hyreskontrakt, hyresavisering)

Lån (ex. räntekostnader, upptagande nya lån)

Likviditet

Soliditet

Ekonomiskt bedrägeri

Skatter och avgifter

Hyresintäkter

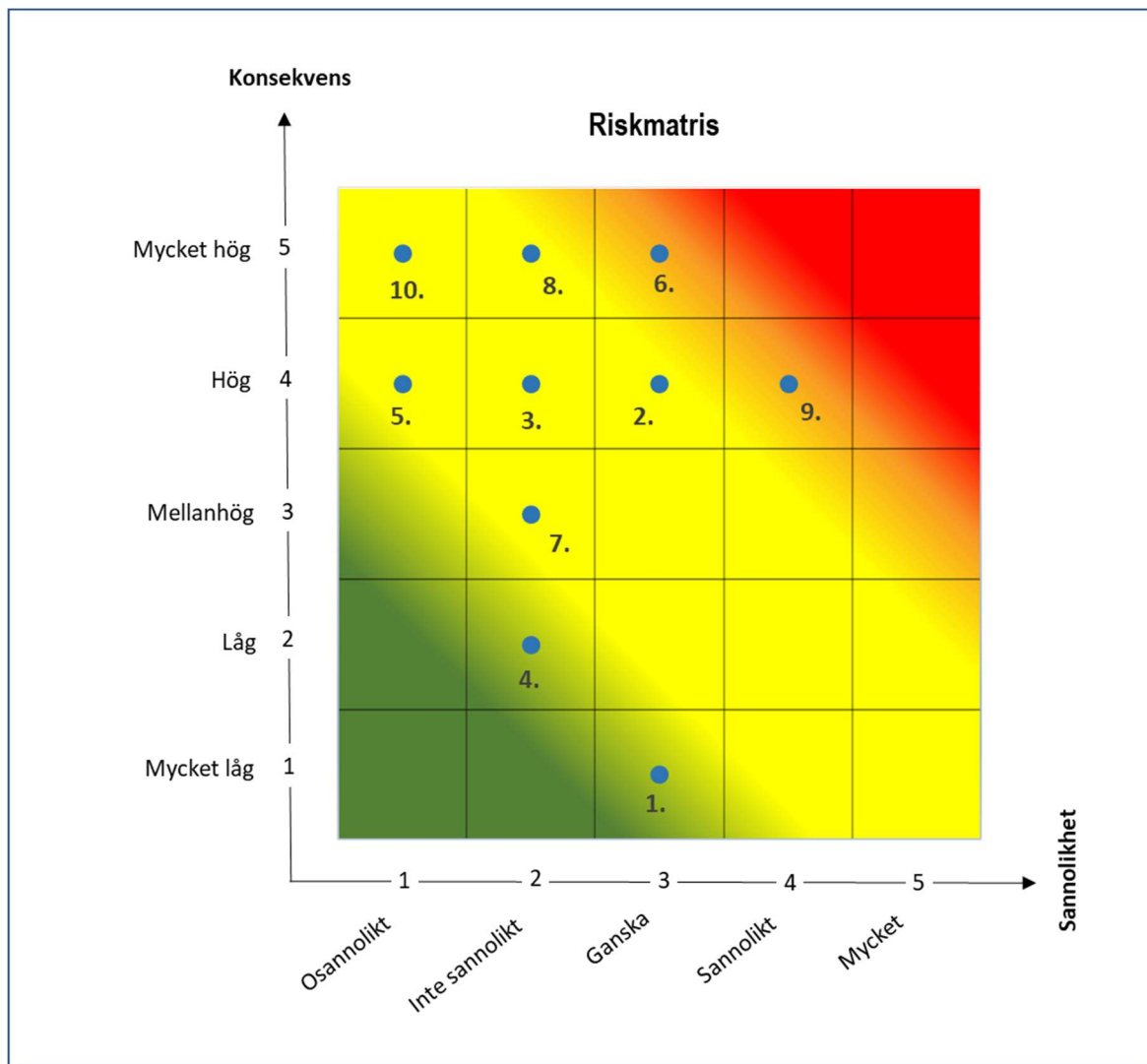
Driftkostnader

Hyresvakanser

Hyresförlust

Riskmatris

Punkt	Riskkategori	Konsekvens (1-5)	Sannolikhet (1-5)	Risk- summa	Prio	Risikanalyt	Åtgärd/Kontroll
1.	Måluppfyllelse misslyckas gällande direktavkastning enligt ägardirektiv.	1	3	4		Krav på 3% avkastning i förhållande till marknadsvärde kombinerat med ökade kostnader och taxeringsvärden pressar marginalerna. För att undvika underhållsskuld krävs fortsatt hög underhållstakt. Nytt ägardirektiv och ekonomiska mål beslutade av Regionfullmäktige okt 2025 som förhoppningsvis kan ge mer rättvis bedömning av bolagets affärsmässighet utan att påverka underhållstakten.	Nya ekonomiska mål följs upp efter 2026.
2.	Ny lag - EPBD kommer innebära höga kostnader i framtiden.	4	3	7		Energiprestandadirektivet (EPBD) ska vara implementerat senast 29 maj 2026 och syftar till minskad energianvändning och nettonollutsläpp i byggnader till 2050. Hur direktivet påverkar bolaget är ännu oklart, men energideklarationer väntas visa behov av kostsamma åtgärder samt behov av ökade resurser. Frågan följs inom ramen för riskbedömningen och uppdateras löpande utifrån information från Sveriges Allmännytt. Sannolikheten sätts till 3 tills konsekvenser är kartlagda.	Upprättande av handlingsplan prel. från 2027.
3.	Konsekvens "cyberangrepp"	4	2	6		Bolaget har ingen cyber risk-försäkring i dagsläget. Bolaget hanterar dock inga känsliga uppgifter. Utredning ska ändå utföras om en extra försäkring bör tecknas och kostnad för det. Försäkringen kan vara utformad för att skydda företag mot ekonomiska förluster som uppstår till följd av it-relaterade incidenter – t.ex. dataintrång och systemhavrier.	Klart kv. 1 2026.
4.	Svårarbetat underhållssystem	2	2	4		Underhållsplanering sker i Vitec, vars underhållsmodul är svårarbetad och begränsad. Modernare system med bättre rapportering och projektuppföljning finns tillgängliga (kostnad minst ca 100 tkr/år). Risk finns att nuvarande system försvårar kunskapsöverföring och uppföljning vid personalomsättning. Inget akut behov i dagsläget då ingen personalomsättning antas ske men behovet av nytt system bör utvärderas under kommande år.	Utvärderas kv. 4 2026.
5.	Sämlre kostnadstäckning	4	1	5		Tack vare att arbetsmodellen med löpande bruksvärdesprövning löper enligt plan i samverkan med HGF har ca 150 lägenheter fått justerad hyra. Arbetet har kommit ikapp sedan förra risikanalysen och förbättrar hyresutvecklingen betydande. Fortsatt arbete stärker bolagets förmåga att möta ökade drifts- och taxekostnader samt minskar beroendet av resultat av de årliga hyresförhandlingarna. Utvärdering av arbetsmodell bör utföras under 2026, även i samråd med HGF.	Uppföljning hyresintäkter under 2026.
6.	Fungerande kommunikationsplan, enhetlig information	5	3	8		Styrelsen uppdateras den 12 november 2025 om bolagets kommunikationsplan, som tydliggör ansvarsfördelning inom organisationen bland annat inför samrådsmötena för detaljplanerna Fjällkon och Mariedal (dec 2025–feb 2026). Då dessa möten kan väcka medial och allmän uppmärksamhet förbereds en tydlig och samstämmig informationsplan för en enhetlig kommunikation.	Information klar under nov. 2025. Noteras i aktivitetslistan.
7.	Lagstadgade besiktningar - godkända skyddsrum	3	2	5		Inom bolagets fastigheter finns ca 10 intakta skyddsrum. Det har dock inte utförts någon besiktning av MSB under många år. Auktoriserad kontrollant kommer även anlitas för att inventera skyddsrummen där de följer samma kontrollpunkter som MSB använder vid sin myndighetskontroll för att säkerställa att skyddsrummen är godkända i sin helhet. Detta som en del av uppdaterad krishantering. Kostnad ca 70 tkr.	Klart kv. 1 2026.
8.	Uppdaterad, fungerande krishantering/krisplan	5	2	7		Krisplanering och riskbedömning utförs internt inom förvaltningsorganisationen för att stärka beredskap och intern kommunikation och agerande vid kris. Uppdatering utifrån omvärldsanalys samt med särskilt fokus på nya digitala lösningar inom fastigheterna som behöver analyseras.	Klart kv. 1 2026.
9.	Nytt beslut av Skatteverket, ökad kostnad administration etc.	4	4	8		Skatteverket har beslutat att införa moms på parkeringsplatser från 1 april 2026. Beslutet medför högre hyror för hyresgäster samt behov av omförhandling av avtal som saknar klausul om justering vid momsplikt. Därmed en extra administration både inledningsvis samt långsiktigt. FÅ rekommenderar att åtgärder avaktas då andra fastighetsbolag kanske kommer att gå till rättslig prövning gällande detta och därmed kanske beslut omprövas eller undantag beviljas.	Avaktar åtgärd till kv. 1 2026. Noteras i aktivitetslistan.
10.	Bristar i ekonomisk redovisning och intern kontroll	5	1	6		Risk för felaktig redovisning, oegentligheter eller ekonomiskt bedrägeri till följd av ex. bristande beslutsunderlag samt internkontroll. Detta kan orsaka ekonomisk skada eller förtroendeförlust. Säkerställande krävs att fastställda rutiner och internkontrollplan följs. Internkontrollplanen ska omfatta nödvändiga kontrollfunktioner för att upprätthålla god intern styrning. Bolagets ekonomi, rutiner och verksamhet granskas även vid revision.	Internkontrollplanen uppdaterad 12/11-25.



Internkontrollplan 2025-11-12

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 klarlägga 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 vid styrelsemöte.
- 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 sammanställs av styrelsen. Uppföljning och rapportering sker en gång per år eller oftare beroende av aktuell ägaranvisning.
- Rapport om statistik avseende outhyrda lägenheter, omsättning lägenheter, fördelning av lägenheter till respektive prioriteringsgrupp lämnas av VD vid varje styrelsemöte.
- Riskanalys utförs och riskmatris uppdateras två gånger per år av styrelsen. Prioriterade punkter noteras i styrelsens aktivitetslista.
- Kommunikationsplan uppdateras årligen vid styrelsemöte.
- Attest av fakturor följer antagen attestplan, kontrolleras minst en gång per år av ordförande.
- Genomgång av personuppgiftsregister sker årligen och rensning av arkiv och system utförs enligt upprättad rutin inom förvaltningsorganisationen.
- Krisplan uppdateras årligen inom förvaltningsorganisationen.
- Kontroll att aviserade hyror är korrekta, särskilt efter årliga hyresförhandlingen, utförs minst en gång per år inom förvaltningsorganisationen.
- Lagbevakning sker kontinuerligt inom förvaltningsorganisationen.
- Kontroll av efterlevnad fastighetsägarens ansvar sker månadsvis eller oftare inom förvaltningsorganisationen.

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB STYRELSEMÖTEN OCH AKTIVITETER 2026

Vecka	Datum	Tid	Aktivitet
6	Torsdag 5 februari	kl. 9-12.30	Styrelsemöte Verksamhetsplan Prel. HR avdelning & bostadsförmedling
9	Torsdag 26 februari	kl. 13.30-15.00	Slutrevisionsmöte (gäller ordförande samt vice ordförande)
12	Fredag 20 mars	kl. 9-12.30	Styrelsemöte Bokslut (ÅR ska vara ägarna tillhanda senast ca 1/4)
19	Torsdag 7 maj	kl. 9-12.30	Styrelsemöte Delårsrapport per april (ska vara ägarna tillhanda ca 10/5)
21	Fredag 22 maj	kl. 9-10	Bolagsstämma (ombud kallas, ledamöter behöver inte delta)
21	Fredag 22 maj	kl. 10-11	Konstituerande styrelsemöte Digitalt deltagande möjligt
24	Torsdag 11 juni	kl. 9-16	Styrelsemöte Rundtur fastighetsbeståndet
37	Torsdag 10 september	kl. 9-12.30	Styrelsemöte Delårsrapport per augusti (ska vara ägarna tillhanda ca 10/9)
38	Torsdag 17 september	Heldag	Styrelseaktivitet Ex. föreläsning, studiebesök etc.
46	Onsdag 11 november	kl. 9-12	Styrelsemöte Sammanträdesdatum, internkontrollplan
51	Torsdag 17 december	kl. 9-15	Styrelsemöte Budget, underhållsplan, VD- och styrelseutvärdering

