

Plats och tid:

Den 11 december, kl. 09.00-12.00

Sammanträde i Styrelserummet, regionens hus 3,
Kyrkgatan 12 i Östersund.

Beslutande:

Jenny Sellsve, ordförande
Desiré Ankarstrand, vice ordförande
Anders Magnusson
Annica Lindström §132-145
Nils Lindberg, tjänstgörande ersättare
Åke Mörtzell, tjänstgörande ersättare §129-131

Övriga deltagande:

Åke Mörtzell
Mona Olofsson, VD
Marika Nord, HSB §134-138

Förhindrade:

Elisabet Fjellström
David Adervall

Utses att justera:

Desiré Ankarstrand

Justerings plats:

Digital justering

Paragrafer:

129-145

Mona Olofsson
Sekreterare

Jenny Sellsve
Ordförande

Desiré Ankarstrand
Justerare

§ 129 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.

§ 130 Fastställande av dagordning för mötet

Styrelsen beslutar

att fastställa dagordningen efter att punkten styrelse- och VD utvärdering läggs till under rapporter .

§ 131 Föregående styrelseprotokoll

Ordförande föredrar kring styrelseprotokoll från sammanträde 2025-11-12.

Styrelsen beslutar

att godkänna föregående protokoll.

RAPPORTER:

§ 132 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 2025. Ordförande tackar styrelsen för väl genomfört arbete med utvärderingen.

Styrelsen beslutar

att lägga VD- och styrelseutvärdering år 2025 till handlingarna.

§ 133 Fastighetsbeståndets fortsatta inriktning

Styrgruppens representanter informerar om arbetet.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 134 Skattekonto

Marika rapporterar att skatter och avgifter är betalda.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 135 Ekonomisk rapport (bilaga 31/2025)

Marika redovisar aktuell likviditet per 2025-11-30.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporterna till handlingarna.

§ 136 Lägenhetsstatus

VD rapporterar att 3 lägenheter är outhyrda per 2025-12-11.

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

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 137 Information budget 2026 inkl. underhållsplan

VD och ekonom Marika Nord föredrar kring budget 2026 samt underhållsplan.

Budget 2026 inkl. underhållsplan återkommer som beslutsärende.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 138 VD rapport och aktivitetslista (bilaga 32/2025)

VD rapporterar om förvaltningen och verksamheten samt föredrar aktivitetslistan.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

§ 139 Information om ärenden hos Region JH som berör Landstingsbostäder

Ordförande rapporterar att regionfullmäktige behöver behandla bolagsordningen under februari 2026 på grund av att uppgift om hur bolagsstämman ska kallas saknades i nya bolagsordningen.

Styrelsen beslutar

att lägga rapporten till handlingarna.

BESLUTSÄRENDEN:

§ 140 Budget 2026 inkl. underhållsplan (bilaga 33, 34, 35/2025)

VD och Marika Nord har tidigare vid sammanträdet föredragit kring budget 2025 inkl. underhållsplan och likviditetsbudget. Förslag till budget 2026 visar ett rörelseresultat på 5 787 790 kr.

Styrelsen beslutar

att fastställa 2026 års budget och underhållsplan enligt förslag och att den överlämnas till ägarna.

§ 141 Kommunikationsplan (bilaga 36/2025)

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

Styrelsen beslutar

att fastställa kommunikationsplan daterad 2025-12-11.

§ 142 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden rapporterade.

§ 143 Styrelsen enskilt

§ 144 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde 5 februari, kl. 9.00-12.30.

§ 145 Avslutning

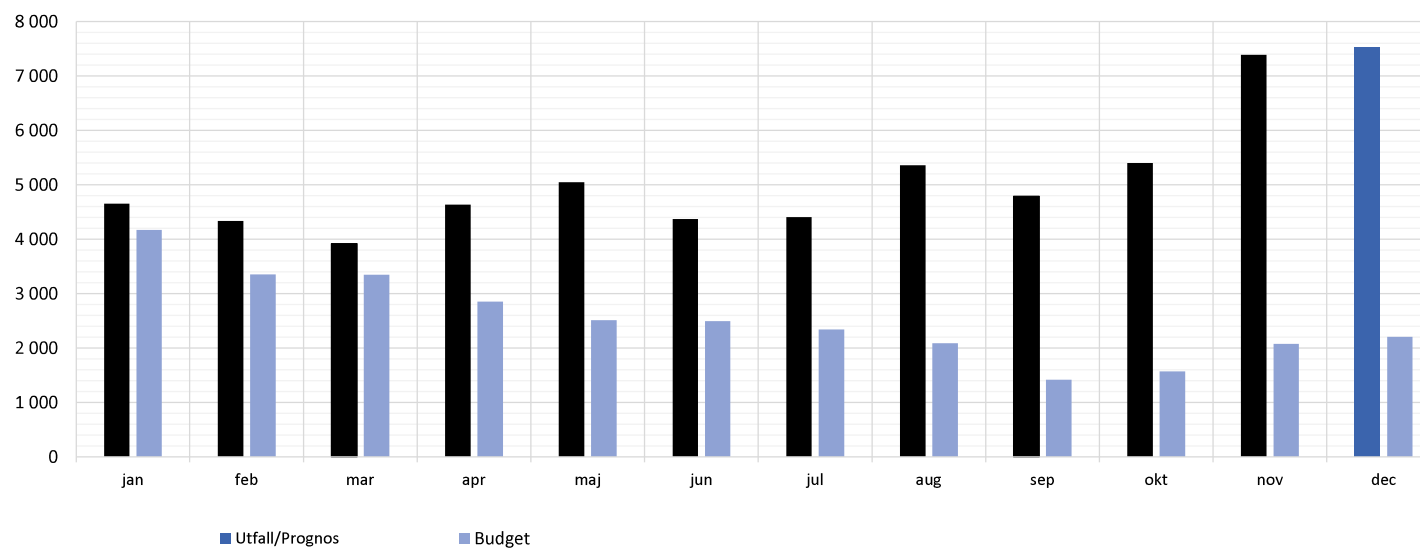
Ordförande tackar ledamöter, tjänstgörande ersättare samt VD för dagens styrelsemöte och önskar samtliga En God Jul och Ett Gott Nytt År.

Ordförande 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	7 387	Summa
Hysesintäkter	3 506	2 995	3 389	3 383	3 458	3 091	3 402	2 965	3 662	3 133	4 386	3 136	40 507
Driftskostnader	-2 128	-2 066	-2 110	-1 834	-1 432	-2 754	-1 748	-1 015	-2 063	-1 398	-1 282	-1 664	-21 494
Reparationer	-185	-774	-668	-325	-569	-285	-310	-411	-665	-382	-319	-333	-5 226
Underhållskostnader	-114	-136	-112	-26	-183	-52	-129	-23	-217	-188	-74	-30	-1 284
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	-29	-182	-1 182
Amorteringar	-85	-18	-177	-80	-18	-217	-48	-18	-225	-72	-18	-222	-1 196
Invest./större entrepr.	-518	-294	-520	-309	-815	-270	-1 071	-514	-902	-403	-679	-574	-6 869
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	4 654	4 333	3 915	4 637	5 050	4 373	4 405	5 360	4 786	5 401	7 387	7 517	



VD RAPPORT 2025-12-11**Avloppsproblem Sollidenvägen**

Akut arbete med att gräva ny avloppsledning vid Sollidenvägen 37 m fl. har påbörjats. Kostnad uppskattas till ca 400 tkr. Avloppstam ligger med bakfall efter att marken rört sig under husen. Nu grävs det ner en ny avloppsledning utanför entréerna.

Planering inför julhelg

Ett julbrev inkl. en almanacka kommer att delas ut till hyresgästerna innan julhelgen enligt tradition.

Kontoret stänger under mellandagarna.

Byte bolagsnamn

Registrering av nytt bolagsnamn blir försenat på grund av att hur kallelse ska ske till årsstämma saknades i den nya bolagsordningen. Ärendet beräknas hanteras av fullmäktige under februari.

Kommunikationsavdelningen har tagit fram en presentation för konceptualisering av det nya bolagsnamnet som innehåller förslag på fasadskyltar, brevmallar etc.

AKTIVITETSLISTA 2025-12-11

Informationsplan

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

Klart under december 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: Söld 28 november 2025, pris 1 500 000 kr.

2 rok i Odensala: Säljs 10 december, pris 1 100 000 kr.

Klart under kv. 4 2025.

Namnbyte på bolaget

Registrering av nytt bolagsnamn blir försenat på grund av att hur kallelse ska ske till årsstämma saknades i den nya bolagsordningen. Ärendet beräknas hanteras av fullmäktige under februari.

Klart under kv. 1 2026.

Personalbostad

Undersöka behov av uppdaterat personalbostadsavtal.

Avvaktas till vidare.

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 bruksvärdesprovningar 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.

Underhållsplan Landstingsbostäder i Jämtland AB

2026-2030

Planerat underhåll, ombyggnader, reparationer samt planerade investeringar

Beräknade kostnader tkr, inkl. moms, november 2025

Område	Pl.uh 2026	Invest. 2026	Pl.uh 2027	Invest. 2027	Pl.uh 2028	Invest. 2028	Pl.uh 2029	Invest. 2029	Pl.uh 2030	Invest. 2030	Total
010 Kv Filosofen	33	0	400	0	0	650	250	1 900	0	0	3 233
020, 100, 130 Kv Garvaren 4	1 267	0	360	2 500	100	960	300	1 200	1 740	4 400	12 827
040 Kv Pekpinnen	42	200	0	450	0	0	530	900	0	0	2 122
050/060 Kv Myggan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
070/080/090 Kv Biet	340	400	0	400	0	0	0	0	0	0	1 140
110 Kv Kronofogden	113	0	70	0	0	0	200	400	0	0	783
120 Kv Fjällkon	814	300	420	1 000	520	2 900	0	4 900	0	2 700	13 554
140 Kv Mariedal, Frösön	533	4 900	400	1 000	1 700	1 600	0	1 400	500	3 000	15 033
160 Kv Sparboken	36	0	300	0	0	530	1 000	1 800	300	1 030	4 996
170 Kv Krokomb-Täng, Ås	0	212	0	212	300	612	0	0	0	2 000	3 336
											0
Generellt standardhöjningar lght	0	3 000	0	3 000	0	3 000	0	2 000	0	1 000	12 000
Planerat underhåll konto 42xx	3 178		1 950		2 620		2 280		2 540		12 568
Löpande underhåll och reparationer konto 41xx	5 000		5 000		5 000		5 000		5 000		25 000
Summa underhåll och reparationer resultatbudget	8 178		6 950		7 620		7 280		7 540		37 568
Planerade investeringar konto 1180		9 012		8 562		10 252		14 500		14 130	56 456
Total	17 190		15 512		17 872		21 780		21 670		94 024

BUDGET 2026**Sammanställning
Landstingsbostäder i Jämtland****Beslutad av styrelsen:**

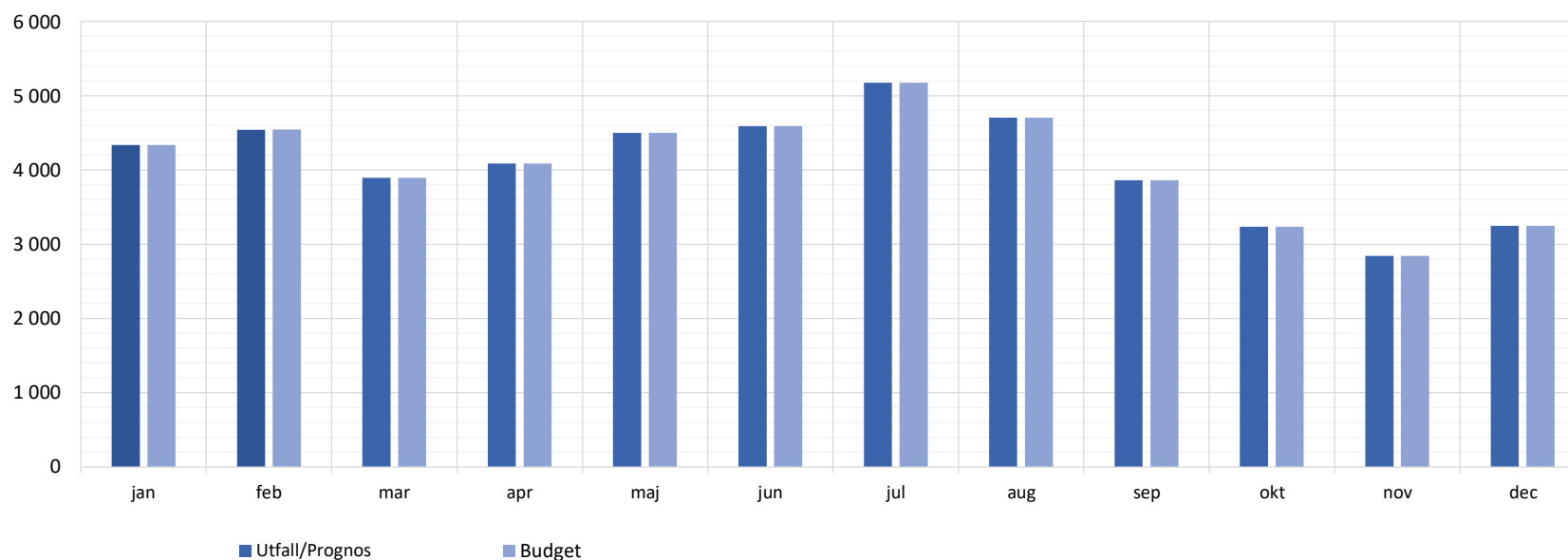
	Budget 2026	Budget 2025	Bokslut 2024	Bokslut 2023
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	38 712 000	36 872 243	33 717 251	31 114 467
Övriga intäkter	720 000	764 009	1 491 060	1 102 855
Summa rörelseintäkter	39 432 000	37 636 252	35 208 311	32 217 322
Rörelsekostnader				
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll & reparationer)	-24 929 650	-23 575 727	-23 368 231	-20 808 634
Planerat underhåll	-3 178 000	-2 135 000	-976 361	-757 421
Fastighetsskatt	-910 000	-911 000	-890 579	-872 348
Tomträttsavgäld	-37 000			
Avskrivningar	-4 589 560	-2 987 000	-2 221 085	-2 145 844
Jämförelsestörande kostnader	0	0	-8 222	-503 488
Summa rörelsekostnader	-33 644 210	-29 608 727	-27 464 479	-25 087 735
Rörelseresultat före finansiella poster	5 787 790	8 027 525	7 743 832	7 129 588
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	158 655	240 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 122 583	-1 166 000	-1 167 255	-1 004 062
Summa finansiella poster	-1 122 583	-1 166 000	-1 008 600	-763 122
Resultat efter finansiella poster	4 665 207	6 861 525	6 735 233	6 366 465
Extraordinära poster				0
Inkomstskatt	0	0	-1 369 639	-1 312 427
Resultat	4 665 207	6 861 525	5 365 594	5 054 038

Likviditetsbudget

Räkenskapsår: 2026

Utfall/Prognos

Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
Ingående likviditet	4 261	4 336	4 542	3 895	4 084	4 500	4 590	5 173	4 703	3 860	3 234	2 840	Summa
Hysesintäkter	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	39 432
Driftskostnader	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-20 877
Reparationer	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-5 000
Underhållskostnader	-427	-453	-662	-413	-324	-100	-100	-210	-146	-210	-133	0	-3 178
Räntesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-65	0	-223	-64	0	-216	-64	0	-214	-63	0	-212	-1 122
Amorteringar	-93	0	-222	-93	0	-221	-93	0	-222	-93	0	-222	-1 259
Invest./större entrepr.	-470	-470	-670	-370	-390	-502	-290	-1 390	-1 390	-1 390	-1 390	-290	-9 012
Nya lån, avyttr 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	4 336	4 542	3 895	4 084	4 500	4 590	5 173	4 703	3 860	3 234	2 840	3 246	



Likviditetsbudget

Räkenskapsår: 2026

Budget													
Belopp i kkr	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
Ingående likviditet	4 261	4 336	4 542	3 895	4 084	4 500	4 590	5 173	4 703	3 860	3 234	2 840	Summa
Hysesintäkter	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	3 286	39 432
Driftskostnader	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-1 740	-20 877
Reparationer	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-5 000
Underhållskostnader	-427	-453	-662	-413	-324	-100	-100	-210	-146	-210	-133		-3 178
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-65	0	-223	-64	0	-216	-64	0	-214	-63	0	-212	-1 123
Amorteringar	-93	0	-222	-93	0	-221	-93	0	-222	-93		-222	-1 259
Invest./större entrepr.	-470	-470	-670	-370	-390	-502	-290	-1 390	-1 390	-1 390	-1 390	-290	-9 012
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	4 336	4 542	3 895	4 084	4 500	4 590	5 173	4 703	3 860	3 234	2 840	3 246	-1 016
Månadens förändring	75	207	-648	189	416	91	583	-470	-842	-627	-393	405	-1 015

Kommunikationsplan i samband med förändringar inom fastighetsbeståndet

2025-12-11

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.