



VERKSAMHETSÅRET 2024
Landstingsbostäder i Jämtland AB

Revisionskontoret
Jan-Olov Undvall
Certifierad kommunal revisor
Dnr: REV/3/2025

Innehållsförteckning

1	BAKGRUND.....	3
2	SYFTE, REVISIONSFRÅGA OCH AVGRÄNSNING	3
3	AVGRÄNSNING.....	4
4	REVISIONSKRITERIER.....	4
5	ANSVARIG STYRELSE.....	4
6	METOD	4
7	RESULTAT AV GRANSKNINGEN	4
7.1	STYRNING, UPPFÖLJNING OCH KONTROLL.....	4
7.1.1	Måluppfyllelse	5
7.1.2	Styrning och återrapportering.....	6
7.1.3	Intern kontroll	7
7.1.4	Protokoll	8
7.1.5	Vidtagna åtgärder utifrån föregående års granskning	8
7.2	BEDÖMNING OCH REKOMMENDATIONER.....	9
8	KVALITETSSÄKRING	9
9	UNDERTECKNANDE.....	9

1 BAKGRUND

Landstingsbostäder i Jämtlands AB är ett bostadsbolag som är helägt av Region Jämtland Härjedalen.

Bolagets ändamål är att främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens verksamhetsområde, i huvudsak i rekryteringsfrämjande syfte för regionens verksamhet.

Under 2021 ändrades bolagsordningen vilket har medfört att bolaget inte längre ska vara ett allmännyttigt fastighetsbolag.

Regionfullmäktige har i enlighet med kommunallagen utsett en lekmannarevisor för Landstingsbostäder i Jämtlands AB. Lekmannarevisorns uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomiska synpunkt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Lekmannarevisorn biträds av sakkunnigt stöd i den omfattning som behövs för att genomföra uppdraget enligt god revisionssed.

Utöver lekmannarevisorn har bolaget utsett en auktoriserad revisor. Den auktoriserade revisorn granskar bolagets årsredovisning och bokföring, styrelsens och vd:s förvaltning.

Bedömningen om vilka granskningsinsatser som anses nödvändiga att genomföra för att ge ett tillräckligt underlag för lekmannarevisorn att med rimlig säkerhet kunna lämna uttalanden i granskningsrapporten, utgår ifrån en risk och väsentlighetsanalys. Vid denna analys tas hänsyn till verksamhetsmässiga och ekonomiska aspekter. Vid analysen beaktas såväl information och erfarenheter från tidigare års granskningar som information om det aktuella verksamhetsåret.

2 SYFTE, REVISIONSFRÅGA OCH AVGRÄNSNING

Granskningens syfte är att ge lekmannarevisorn underlag för uttalanden i den enligt aktiebolagslagen föreskrivna granskningsrapporten genom att svara på om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt, samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Revisionsfrågor

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Har bolaget antagit mål avseende ekonomi och verksamhet som utgår från fullmäktiges ägardirektiv och uppdrag?
- Har bolaget en tillfredsställande måloppfyllelse avseende ekonomi och verksamhet och vidtas åtgärder vid risk för avvikelser?
- Har bolaget antagit styrande dokument, exempelvis arbetsordning, vd-instruktioner och sker en tillfredsställande återrapportering till styrelsen?
- Har bolaget bedrivit ett systematiskt arbete med den interna kontrollen?
- Har bolaget fastställt en underhållsplan?
- Vilken uppföljning sker av underhållsplanen?
- Har åtgärder vidtagits utifrån synpunkter/rekommendationer i föregående års granskning?

3 AVGRÄNSNING

Granskningen har avgränsats till verksamhetsåret 2024.

4 REVISIONSKRITERIER

Vår bedömning har utgått från:

- Aktiebolagslag
- Kommunallag
- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Fullmäktigebeslut
- Bolagsstämans beslut
- Övriga aktuella styrdokument

5 ANSVARIG STYRELSE

Granskningen avser styrelsen för Landstingsbostäder i Jämtland AB

6 METOD

Granskningen har genomförts i enlighet med *God revisionssed i kommunal verksamhet 2022* och i dialog med bolagets auktoriserade revisor. Uppgifter har inhämtats genom dokumentanalys och intervjuer, främst med verkställande direktör och styrelsens ordförande. Substansgranskning har utförts för att i erforderlig omfattning verifiera gjorda ut-sagor samt att system och rutiner fungerat på avsett sätt.

7 RESULTAT AV GRANSKNINGEN

7.1 STYRNING, UPPFÖLJNING OCH KONTROLL

Revisionsfråga: Har bolaget antagit mål avseende ekonomi och verksamhet som utgår från fullmäktiges ägardirektiv och uppdrag?

Ägardirektivet fastställdes på bolagsstämman i maj. Nu gällande avkastningskrav är 3 procent rullande över en 5-årsperiod.

Styrelsen fastställde budget för 2024 i december 2023. Budgeterat rörelseresultat för att uppnå avkastningskravet på 3 procent uppgick till 7,5 mkr.

Enligt ägardirektivet har bolaget ett verksamhetsmål om att uthyrningen ska utgå från fastställd prioriteringsordning.

Av ägardirektivet framgår att bolaget ska följa regionens miljöpolicy.

Revidering av bolagsordningen

Bolagsordningen reviderades 2021 vilket innebär att bolaget inte längre är ett allmännyttigt fastighetsbolag. Begränsningsregeln för utdelning till ägarna har därmed tagits bort. För 2024 kommer dock styrelsen föreslå att det inte sker någon utdelning. Anledningen till detta är ökade investeringar, underhållskostnader samt framtida underhållsbehov i fastigheterna.

Uppdrag om att minska bostadsbeståndet

Fullmäktiges uppdrag att minska bostadsbeståndet med 30–40 lägenheter har ännu inte uppfyllts. Enligt vd ligger uppdraget att minska fastighetsbeståndet på is, och det finns för närvarande inga planer på ytterligare avveckling. I fullmäktiges uppdrag finns ingen tidsplan för när avvecklingen ska vara helt genomförd och vd påpekar att det för närvarande finns en stor efterfrågan på lägenheter. En ytterligare avyttring skulle kunna innebära att man inte kan erbjuda bostäder till prioriterade grupper, enligt vd.

Uppföljningen av fastighetsutvecklingsplanen pågår kontinuerligt, och fastighetsutvecklingsstrategin har redovisats för styrelsen. Vd nämner att ärendebereidningen av detaljplanerna hos kommunen tar tid. För fastigheten Fjällkon har man kommit längst, och den hanteras i nämnden under hösten. För Mariedal har man fått göra ett omtag, och för fastigheten Biet avvaktar man att ett planprogram ska tas fram för området. Fastighetsutvecklingsplanen är dock inte uppdaterad.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget på ett tillfredsställande sätt har antagit mål avseende ekonomi och verksamhet utifrån fullmäktiges ägardirektiv och uppdrag.
- Vi bedömer att arbetet med att minska fastighetsbeståndet utifrån regionfullmäktiges uppdrag har fortsatt under 2024.

7.1.1 Måluppfyllelse

Revisionsfråga: Har bolaget en tillfredsställande måluppfyllelse avseende ekonomi och verksamhet och vidtas åtgärder vid risk för avvikelser?

Måluppfyllelse avseende ekonomi

Bolaget redovisar ett rörelseresultat på 7,7 mkr att jämföra med budgeterat rörelseresultat på 7,5 mkr. Bolaget redovisar dock en direktavkastning på 3,1 procent.

Resultatet efter skatt blir ca 5,4 mkr. Soliditeten uppgår till cirka 59 procent

Under 2024 har bolaget mött flera ekonomiska utmaningar som hög inflation vilket medfört ökade kostnaderna för material och drift. Enligt vd har avkastningsmålet klarats främst genom ökade intäkter. Genom att bruksvärdesprovningar har varit fallit väl ut har ökade hyresintäkter kunnat uppnås. Under 2024 har 98 lägenheter bruksvärdesprovats och 25 lägenheter har skickats till Fastighetsägarna för provning, totalt 123 lägenheter (27 % av beståndet) har provats eller skickats för bruksvärdesprovning. I vilken omfattning som bruksvärdesprovning kan ske beror på i vilken omfattning lägenheterna sägs upp. För 2024 har nivån för provning överstigit det förväntade utfallet och därmed har intäkterna överstigit budget.

Under 2024 har bolaget haft utmaningar när det gäller likviditeten. Den höga inflationen och ökade kostnader för material och drift har påverkat kassaflödet negativt. Enligt vd uppstod likviditetsproblem framförallt i början av 2024, med en särskild puckel under mars på grund av högre driftskostnader. För att lösa detta tog bolaget upp ett lån. Nu är likviditeten bättre, men det kan bli aktuellt att ta upp ytterligare lån under 2025. Vd har planer på att förbättra likviditetsrapporteringen så att styrelsen får bättre kontroll över utvecklingen.

Måluppfyllelse avseende verksamhet

Bolaget har ett verksamhetsmål som innebär att uthyrningen ska utgå från en fastställd prioriteringsordning. Under året har alla som sökt lägenhet inom prioriteringsgrupp 1 fått ett erbjudande om bostad.

Under 2024 inkom totalt 285 bostadsansökningar, vilket är en ökning jämfört med 2023 då 254 ansökningar registrerades. Av dessa ansökningar tillhörde 184 personer prioriteringsgrupp 1 och 2, jämfört med 149 ansökningar föregående år. Fördelningen av ansökningarna var som följer; 110 ansökningar i prioriteringsgrupp 1 (nyanställd inflyttad svårrekryterad personal), 74 ansökningar i prioriteringsgrupp 2 (svårrekryterad personal, redan anställd), 39 ansökningar i prioriteringsgrupp 3 (lägenhetsbyten för svårrekryterad personal) och 62 ansökningar i prioriteringsgrupp 4 (övriga anställda samt byten för övriga anställda).

Under året förmedlades 75 lägenheter, och samtliga sökande inom prioriteringsgrupp 1 fick erbjudande om bostad. Totalt flyttade 78 hyresgäster in under 2024, varav 63 tillhörde prioriteringsgrupp 1, nio tillhörde prioriteringsgrupp 2, fyra tillhörde prioriteringsgrupp 3 och två tillhörde prioriteringsgrupp 4. Detta innebär att 81% procent av de inflyttade tillhörde prioriteringsgrupp 1 och 12 procent tillhörde prioriteringsgrupp 2.

Inflyttningarna fördelades också över olika yrkeskategorier, inklusive läkarstudenter, läkare/psykologer, underläkare, sjuksköterskor, fysioterapeuter, stab/tjänstepersoner, tandläkare, biomedicinska analytiker, logopeder, medicinska sekreterare, arbetsterapeuter, medicintekniska- och röntgeningenjörer, undersköterskor och övriga yrken.

Enligt vd har man dock i enstaka fall erbjudit lägenheter till lägre prioriteringsgrupper när det funnits tillgång på lediga bostäder.

Bostadsförmedlingen sköts av regionen på uppdrag av Landstingsbostäder. Enligt vd sker en uppföljning av att uthyrningen sker utifrån prioriteringsordningen vid varje styrelsemöte.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget har en tillfredsställande måluppfyllelse avseende verksamheten.
- Vi bedömer att bolaget har en delvis tillfredsställande måluppfyllelse avseende ekonomin.

7.1.2 Styrning och återsrapportering

Revisionsfråga: Har bolaget antagit styrande dokument, exempelvis arbetsordning, vd-instruktioner och sker en tillfredsställande återsrapportering till styrelsen?

Verksamhetsplanen fastställdes av styrelsen vid sammanträdet i februari och reviderades i september. Verksamhetsplanen innehåller inga verksamhetsmål utan är en planering över aktiviteter, sammanträden och uppföljningar för året. Efter en genomgång av protokollen konstaterar vi att styrelsen har följt sin verksamhetsplan.

Vid styrelsemötet i maj fastställdes vd-instruktioner, firmateckning, internkontrollplan och attestplan.

Återsrapportering

Vd-rapporter har återsrapporterats i enlighet med styrelsens verksamhetsplan. Även likviditetsrapporter och saldo på skattekontot, uthyrning och vakanser har skett i enlighet med styrelsens verksamhetsplan.

Aktivitetslista tillsammans med vd-rapporten redovisas vid varje styrelsemöte.

Delårsrapport

Styrelsen avhandlade delårsrapport per augusti vid sitt möte i september. Av delårsrapporten framgår att utfallet för perioden är 5,7 mkr före skatt och att prognostiserat resultat uppgår till 6,5 mkr.

Miljöplanen följdes upp i februari, och enligt vd håller den på att uppdateras. Ett av de centrala målen i miljöplanen är att fortsätta minska energiförbrukningen. Målet enligt miljöplanen är att minska energiförbrukningen med 35 procent till år 2030, med basår 2007. Detta innebär att bolaget strävar efter att kontinuerligt minska sin energianvändning genom olika åtgärder och förbättringar i fastigheterna.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget fastställt styrande dokument på ett tillfredsställande sätt.
- Vi bedömer att bolaget haft en tillfredsställande återrapportering till styrelsen.

7.1.3 Intern kontroll

Revisionsfråga: Har bolaget bedrivit ett systematiskt arbete med den interna kontrollen?

Risikanalys och internkontrollplan

En riskanalys genomfördes i november och en internkontrollplan har fastställts av styrelsen utifrån vad som framkom i riskanalysen. Det har dock inte skett någon uppföljning av internkontrollplanen under året utan uppföljning sker i samband med att en ny internkontrollplan fastställs.

I den riskanalys som styrelsen genomförde den 4 november 2024 identifierades flera väsentliga risker som svårigheter att uppfylla ägardirektivets krav på 3% avkastning, minskning av lägenheter som kan påverka rekryteringsuppdraget, höga kostnader och resursbehov på grund av nya lagkrav enligt EPBD¹, och brister i underhållsplanering. Andra risker inkluderar försämrad arbetsmiljö, bristande digitalisering, ekonomisk redovisning, ökade räntekostnader, låg likviditet, ekonomiskt bedrägeri och att hyresintäkterna inte ökar i samma takt som kostnaderna.

För att hantera dessa risker specificeras kontroller och aktiviteter i internkontrollplanen, såsom uppföljning av likviditet och ekonomisk rapportering, rapportering om outhyrda lägenheter, kontinuerlig lagbevakning, kontroll av efterlevnad av fastighetsägarens ansvar, attest av fakturor och upprättande av likviditetsrapport och budget.

Genom att koppla riskerna till specifika kontroller och aktiviteter i internkontrollplanen hanteras riskerna på ett strukturerat och systematiskt sätt.

Enligt ordförande är vd-instruktionen riskförebyggande åtgärder när det gäller risken för om vd skulle bli frånvarande av någon anledning. Dessa instruktioner väldigt genomarbetade och utgör ett bra stöd för ersättare och det finns även arbetsbeskrivningar för de övriga två medarbetarna också, enligt vd.

¹EPBD står för **Energy Performance of Buildings Directive** (Direktivet om byggnaders energiprestanda). Det är en europeisk lagstiftning som syftar till att förbättra energieffektiviteten och minska utsläppen från byggnader inom EU.

Attestplan

Attestplan fastställdes av styrelsen vid det konstituerande sammanträdet i maj. Denna skall årligen följas upp av ordförande. I aktivitetslistan för december framgår att ordförande följt upp att attester av fakturor följer attestplanen. Av attestordningen framgår att tvåhandsprincipen tillämpas.

En utvärdering av styrelse och vd har genomförts under året. Av utvärderingen framkom två huvudsakliga förbättringsförslag, dels att införa en tidplan för beslut för att underlätta uppföljningen och säkerställa att alla beslut följs upp systematiskt, dels att se över och eventuellt minska antalet styrelsemöten per år för att optimera effektiviteten och göra mötena mer fokuserade.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget har bedrivit ett systematiskt arbete med den interna kontrollen.

Rekommendation

- Vi rekommenderar styrelsen att ha en uppföljning av internkontrollplanen under pågående verksamhetsår.

7.1.4 Protokoll

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden inklusive konstituerande styrelsemöte. Bolagets protokoll har justerats av ordförande, sekreterare och justerare. Protokollets samtliga sidor har signerats. Det finns en obruten paragrafkedja. Justeringstid framgår dock inte av protokollet.

Datum för mötet framgår av protokollet. Det uppges att kallelsen skickas ut en vecka innan styrelsemötet.

Bedömning

- Vi anser att bolaget har haft en tillfredsställande protokollföring.

7.1.5 Vidtagna åtgärder utifrån föregående års granskning

Revisionsfråga: Har bolaget vidtagit åtgärder utifrån föregående års grundläggande granskning?

Vid föregående års grundläggande granskning lämnades ett antal rekommendationer.

- Säkerställa att målet för ekonomisk avkastning tydligt framgår i protokoll eller dess bilagor.
 - Detta har genomförts. Inför beslut av budget 2024 framgår det ekonomiska avkastningskravet i protokollet.
- Protokollföra den årliga uppföljningen av underhållsplanen.
 - Vid tidigare granskningar har det påpekats att det ska framgå av protokollet att underhållsplanen följts upp av styrelsen. Under året har underhållsplanen följts upp.
- Säkerställa en uppföljning av internkontrollplanen under pågående verksamhetsår
 - Detta har inte genomförts.

- Säkerställa att en årlig uppföljning sker av attestplanen genom stickprovskontroller.
 - Detta har genomförts.

Bedömning

- Vi bedömer att bolaget till stor del har vidtagit åtgärder utifrån föregående års granskning.

7.2 BEDÖMNING OCH REKOMMENDATIONER

Vår sammanfattande bedömning är att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från en ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi anser att den interna kontrollen i stort sett är tillfredsställande med i delar kan utvecklas.

Vi rekommenderar styrelsen att:

- En årlig uppföljning av internkontrollplanen sker.

8 KVALITETSSÄKRING

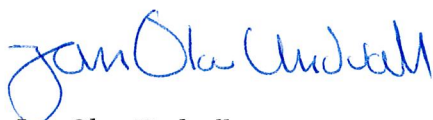
Bolagets vd har givits möjlighet att faktagranskat uppgifter som finns med i rapporten.

Ansvarig för kvalitetssäkring har det övergripande ansvaret för att kontrollera om granskningen har en tillräcklig yrkesmässig och metodisk kvalitet samt att det finns en överensstämmelse mellan revisionsfrågorna/kontrollmålen, metoder, fakta, slutsatser/bedömningar och framförda förslag.

9 UNDERTECKNANDE

Granskningen har genomförts av Jan-Olov Undvall, sakkunnigt biträde och certifierad kommunal revisor vid Region Jämtland Härjedalens revisionskontor.

Östersund den 2025-02-25



Jan-Olov Undvall
Certifierad kommunal revisor
Sakkunnigt biträde



Leif Gabrielsson
Revisionsdirektör
Kvalitetssäkring

