

2025-04-02

Protokoll styrelsemöte 2025-03-19

Datum och tid	19 mars kl. 09.00-12.00
Plats	Nordanstigs Bostäder AB:s kontor i Harmånger
Paragrafer	9–18
Beslutspunkter	Bokslut och årsredovisning 2024 Tillfälliga undantag från uthyrningspolicyn

Beslutande

Michael Wallin	Ordförande	
Stig Jonsson	Ledamot/Vice ordförande	
Eva Andersson	Ledamot	
Daniel Gunsth	Ledamot	
Ulla Nilsson	Ledamot	
Johan Norrby	Ledamot ersättare	
Matias Klint	Ledamot ersättare	<i>Frånvarande</i>

Övriga deltagare

Anette Bergman	Vd och sekreterare
Olof Pettersson	Biträdande Fastighetschef
Tarek Alali	Kommunikationschef
Mattias Källman	Arbetsstagarrepresentant

Underskrifter



Michael Wallin, Ordförande



Ulla Nilsson, Ledamot/justerare



Anette Bergman, Vd/sekreterare

2025-04-02

§9 Mötets öppnande

Ordförande Michael Wallin hälsade alla välkommen och förklarade mötet öppnat.

§10 Val av sekreterare

Styrelsen beslutade att välja Anette Bergman till sekreterare.

§11 Val av justerare

Styrelsen beslutade att välja Ulla Nilsson till justerare.

§12 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§13 Föregående protokoll

Ordföranden gick igenom föregående protokoll och de punkter som fortfarande är utestående. Protokollet lades till handlingarna.

§14 Vd-informerar

Vd informerar inledningsvis om det allmänna läget på bolaget just nu. Information om Ekonomi och Uthyrning gavs under de två respektive beslutspunkterna nedan.

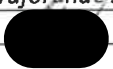
Förvaltning

Vd och Biträdande fastighetschef informerar om att EPC-avtalet kommer att sägas upp men att det löper ut först hösten 2026. Bolaget har i och med denna investering fått minskade elkostnader men projektet kommer att utvärderas i sin helhet i framtiden.

Stora delar av bolagets fastighetsbestånd är byggt under de så kallade miljonprogramsåren och är i stort behov av underhåll både på fastighets- och lägenhetsnivå. För att behålla attraktivitet och undkomma kostsamma skador i framtiden behöver stora åtgärder så som takbyten och badrumsrenoveringar genomföras omgående. Med tanke på bolagets ekonomiska situation behöver ett övergripande ställningstagande kring nivå på framtida underhåll göras.

Personal

Vd informerar om arbetsmiljöfrågor såsom frånvaro, riskbedömningar och facklig samverkan.

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
		

2025-04-02

Styrelsen föreslås besluta att:

- Godkänna bokslut och årsredovisning för 2024
- Rapportera bokslut och årsredovisning till kommunen

Styrelsen beslutar enligt förslaget ovan.

Tillfälligt undantag från uthyrningspolicyn

Vd och Kommunikationschef informerar om läget gällande uthyrning och att bolaget i dagsläget har 40 vakanta lägenheter publicerade på hemsidan. Vakansgraden är 4,9 procent och de flesta vakanta lägenheterna finns i Strömsbruk och Hassela. De avflyttningar som skett under 2025 har främst varit kopplade till avflyttning från kommunen eller att hyresgäster byter bostad inom fastighetsbeståndet.

Den nu gällande uthyrningspolicyn beslutades av styrelsen 2022 och upplevs utifrån dagens situation skapa onödigt långa processer. För att öka bolagets intäkter och skapa attraktiva bostadsområden med mer liv och rörelse föreslås några tillfälliga undantag från uthyrningspolicyn.

Styrelsen föreslås besluta att:

- Godkänna utskickade undantag från uthyrningspolicyn i 6 månader
- Bolaget efter 6 månader ska utvärdera effekten av undantagen och uppdatera uthyrningspolicyn

Styrelsen beslutar enligt förslaget ovan.

§17 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§18 Mötet avslutas

Ordförande tackade styrelsen för ett bra möte och avslutade sedan mötet.

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
		

2025-04-02

Övriga frågor

Vd informerar om pågående dialoger gällande olika fastighetsobjekt.

§15 Information och rapporter

Ingen övrig information eller rapportering på detta möte.

§16 Beslutspunkter

Bokslut 2024 och årsredovisning

Vd informerar inledningsvis om det allmänna ekonomiska läget på bolaget och berättar att flertalet av de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige har ett tufft läge idag. Intäktsökningarna de senaste åren har inte motsvarat kostnadsökningarna, fastighetsbestånden är i stort behov av underhåll, det har tillkommit ökade krav bland annat vad gäller hållbarhet och därtill har vakanserna ökat.

Nordanstigs Bostäder AB gör ett negativt resultat före bokslutsdispositioner och skatt på 14,0 mnkr 2024 vilket är 10,2 mnkr sämre än budget och 11,0 mnkr sämre än utfallet 2023. Sammantaget är det många olika avvikelser som bidrar till det negativa resultatet. Det är också flertalet större negativa avvikelser som är svåra att påverka – avrop i förvaltningsavtalet, taxeökningar och låneräntor är några exempel. Att marknaden varit svår och bolaget markant minskat underhållet de senaste åren har bidragit till ökat hyresbortfall både vad gäller bostäder och lokaler.

Vd har tillsammans med styrelsen tagit fram en handlingsplan för att förbättra det ekonomiska läget. Under 2025 pågår ett arbete med att strukturera upp ekonomiprocesserna och säkerställa uppföljning av det ekonomiska resultatet i bolaget. Bland annat har låneportföljen lagts om för att minska räntekostnader och förbättra likviditeten, en översyn av fastighetsvärderingar har genomförts och data för att möjliggöra en analys av utfall 2018–2024 har ställts samman. Därutöver inför bolaget nu ett nytt redovisningssystem som kommer att förenkla och effektivisera.

Förutom det som nämns ovan innehåller handlingsplanen en översyn och omförhandling av avtal och lokalhyreskontrakt, en plan för att återföra redovisningsarbetet inhouse och en utvärdering av om bolaget bör ha fler egna hantverkare istället för att köpa in tjänster. Lånet i Nordea har ännu inte lösts in, här avvaktar bolaget bättre likviditet. Vd kommer att informera fortlöpande kring framdriften av de övriga punkterna på handlingsplanen.

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
	