

2026-03-20



Protokoll styrelsemöte

Datum och tid 16 mars kl. 09.00-12.00
Plats Nordanstigs Bostäder AB:s kontor i Harmånger
Paragrafer 11–20
Beslutspunkter Bokslut och årsredovisning 2025

Beslutande


| | | |
|-------------------|-------------------------|------------------------------|
| Michael Wallin | Ordförande | |
| Stig Jonsson | Ledamot/Vice ordförande | |
| Eva Andersson | Ledamot | |
| Daniel Gunsth | Ledamot | <i>Ej närvarande</i> |
| Ulla Nilsson | Ledamot | |
| Johan Norrby | Ledamot ersättare | |
| Niclas Silversved | Ledamot ersättare | <i>Ersatte Daniel Gunsth</i> |
| Monica Olsson | Ledamot ersättare | <i>Ej närvarande</i> |


Övriga deltagare

| | |
|-----------------|---------------------------------|
| Anette Bergman | Vd och sekreterare |
| Olof Pettersson | Förvaltningschef |
| Tarek Alali | Chef Kundcenter, Marknad och IT |
| Mattias Källman | Arbetsgagarrepresentant |

Underskrifter


 Michael Wallin, Ordförande


 Niclas Silversved, Ledamot/justerare


 Anette Bergman, Vd/sekreterare

2026-03-20



§11 Mötets öppnande

Ordförande Michael Wallin hälsade alla välkommen och förklarade mötet öppnat.

§12 Val av sekreterare

Styrelsen beslutade att välja Anette Bergman till sekreterare.

§13 Val av justerare

Styrelsen beslutade att välja Niclas Silversved till justerare.

§14 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes med tillägget att punkt 7 Information och rapporter tas efter punkt 8 Besluts punkter.

§15 Föregående protokoll

Ordföranden gick igenom föregående protokoll och lade det sedan till handlingarna.

§16 Vd informerar

Vd och Förvaltningschef informerar om att bolaget nu har ett nytt förvaltningsavtal med Nordanstigs Kommun. De informerar vidare om snöröjningssäsongen som blev kort och intensiv men att det generellt fungerat bra med den nya ramavtalsentreprenören.

Vd och Chef Kundcenter, Marknad och IT informerar att vakansläget har gått upp efter årsskiftet och nu är 4,7 procent. Bolaget har till största delen tvåor och treor i beståndet och det är också där större delen av vakanserna återfinns. Den främsta anledningen till att potentiella hyresgäster tackar nej till lägenheter är eftersatt underhåll. Vakansgraden för lokaler vad gäller yta är 9,8 procent.

Vd informerar om ett vikariat som kommer att utlysas.

Vd avslutar punkten med en sammanfattning av 2025 och de åtgärder som genomförts vad gäller ägare/styrelse, ekonomi/styrning, personal/arbetsmiljö, förvaltning och marknad/uthyrning.

§17 Besluts punkter

Bokslut och årsredovisning 2025

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt 2025 är minus 3,7 mnkr, vilket är 8,6 mnkr bättre än budget och 10,3 mnkr bättre än 2024. Vd visar och förklarar differenser mot 2024 och budget.

Intäkterna är 5,6 mnkr högre i jämförelse med 2024 vilket främst beror på höjda bostadshyror, färre vakanser och mer intäkter kopplat till förvaltningsavtalet med Nordanstigs kommun.

Bolaget har jobbat hårt med att minska kostnader vilket visar sig i form av positiva differenser jämfört med 2024 för alla kostnadskontogrupper förutom taxebundna och avskrivningar. Trots ökat underhåll

| | | |
|---|---|--|
| Ordförande signatur | Justerare signatur | Sekreterare signatur |
|  |  |  |

2026-03-20

med 1,6 mnkr avviker posten för externa kostnader positivt i jämförelse med 2024 med 1,2 mnkr. Förklaringen till den negativa avvikelserna på 1,3 mnkr vad gäller de taxebundna kostnaderna är främst taxeökningar för vatten. De övriga externa kostnaderna avviker positivt med 2,1 mnkr mot utfall 2024. Främsta anledningarna är minskade kostnader för redovisningstjänster, fordon, hyresförluster och förbrukningsmaterial. Personalkostnaderna är 2,3 mnkr lägre än 2024 vilket beror på att antal medarbetare minskats. Plushuset i Gnarp aktiverats och börjat skrivas av, vilket medför en negativ differens på 0,6 mnkr för avskrivningarna. De finansiella kostnaderna är 1 mnkr lägre än 2024, vilket är en effekt av den ombindning av låneportföljen som skedde i början av 2025.

De stora differenserna mot budget 2025 beror på att denna lades utifrån det senast kända utfallet, d.v.s. 2024.

I och med att resultatet är negativt uppnår bolaget inte avkastningskravet på eget kapital. Bolaget uppnår inte heller avkastningskravet vad gäller soliditet, utfallet efter 2025 är 8,7 procent. Trots det stärkta resultatet kvarstår stora utmaningar för bolaget, något styrelsen kommer att diskutera vidare under punkt 7.

Slutligen redogör vd för revisorns rapport med slutsatsen att de har granskat årsredovisningen och att denna ger en rättvisande bild, att de inte har funnit några oegentligheter under året samt att de rekommenderar styrelsens ledamöter och vd ansvarsfrihet för år 2025.

Styrelsen föreslås besluta att:

- Godkänna bokslut och årsredovisning för 2025
- Rapportera bokslut och årsredovisning till kommunen

Styrelsen beslutar enligt förslaget ovan.

Beslutsunderlag:

- Resultaträkning med budgetjämförelse 2025
- Balansräkning 2025
- Årsredovisning 2025
- Revisions-PM

§18 Information och rapporter

Vd redogör för en ny rapport från SmåKom som heter "Ett bostadsutbud i balans". Rapporten sammanfattar att mindre kommuners bostadsutmaningar främst beror på strukturella och marknadsbetingade faktorer som demografi, ekonomi och regelverk som inte är anpassade för svaga marknader, snarare än på bristande lokal förvaltning. För att skapa långsiktigt hållbar bostadsförsörjning krävs nationella reformer som möjliggör omställning, förnyelse och anpassning av bostadsbeståndet utan att äventyra kommunernas ekonomi.

| | | |
|---|---|--|
| Ordförande signatur | Justerare signatur | Sekreterare signatur |
|  |  |  |

2026-03-20

Vd presenterar driftnettorapporter per fastighet och område 2025. Majoriteten av fastigheterna genererar ett positivt driftnetto men det finns skillnader inom beståndet. Femårsplanen har uppdaterats och går igenom av vd. Därutöver diskuteras processen att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Slutligen presenterar vd ett utkast till en policy för avyttring och förvärv. Styrelsen diskuterar utifrån rapporterna och konstaterar att bolaget fortsatt har stora utmaningar, inte minst vad gäller det eftersatta underhållet. Med grund i dessa rapporter ska ett underlag tas fram och beslutas på styrelsemötet i maj.

§19 Övriga frågor

Eva Andersson lyfter frågan om brandsäkerhet och garage. Frågan diskuteras.

Vd lyfte frågan om behov av en kompletterande kompetens genom att anlita en konsult i begränsad omfattning. Frågan diskuterades.

§20 Mötet avslutas

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

| | | |
|---|---|--|
| <i>Ordförande signatur</i> | <i>Justerare signatur</i> | <i>Sekreterare signatur</i> |
|  |  |  |