

2025-09-15

Protokoll styrelsemöte

Datum och tid	10 september kl. 09.00-12.00
Plats	Nordanstigs Bostäder AB:s kontor i Harmånger
Paragrafer	50–59
Beslutspunkter	Delårsrapportering 2025-08-31

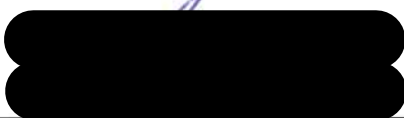
Beslutande

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

Övriga deltagare

Anette Bergman	Vd och sekreterare
Olof Pettersson	Biträdande Fastighetschef
Tarek Alali	Kommunikationschef
Sara Bergqvist	Redovisningsansvarig (§55 Vd informerar/Ekonomi och §56 Beslutspunkter – Delårsrapportering 2025-08-31)
Mattias Källman	Arbetsagarrepresentant

Underskrifter



Michael Wallin, Ordförande



Daniel Gunsth, Ledamot/justerare



Anette Bergman, Vd/sekreterare

2025-09-15

§50 Mötets öppnande

Ordförande Michael Wallin hälsade alla välkommen och förklarade mötet öppnat.

§51 Val av sekreterare

Styrelsen beslutade att välja Anette Bergman till sekreterare.

§52 Val av justerare

Styrelsen beslutade att välja Daniel Gunsth till justerare.

§53 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§54 Föregående protokoll

Ordföranden gick igenom föregående protokoll som sedan lades till handlingarna.

§55 Vd-informerar

Ekonomi

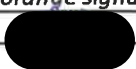
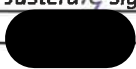
Sara Bergqvist, som började på bolaget som Redovisningsansvarig i mitten av april, presenterade sig och berättade om arbetet med att se över och säkerställa redovisningen. Arbetet har varit omfattande och det var först i mitten av augusti som bolaget kunde ta ut tillförlitliga ekonomiska rapporter. Ett förslag till uppbyggnad av driftnettorapporter per fastighet presenteras.

Uthyrning

Vd och Kommunikationschef informerar om det generella uthyrningsläget som nu ser bättre ut, vakanstalet är 4,3 procent vilket kan jämföras med 8,0 procent i början av året. Efterfrågan på lokaler har också ökat även om det ännu inte lett till några kontraktsskrivningar. Undantagen från uthyrningspolicyn vad gäller bostäder har gett effekt och styrelsen beslutar i samband med detta att undantagen ska gälla tills vidare.

Bolaget har utökat telefonöppettiderna från enbart förmiddagar till att också ha öppet på eftermiddagar måndag till torsdag kl. 13-15. För att förbättra tillgängligheten har bolaget även öppnat receptionen i Bergsjö på fredagar kl. 08-12.

Bolaget har hittills i år haft 125 avflyttningar och den vanligaste anledningen till avflyttningen är att man flyttar från kommunen eller byter lägenhet inom bostadsbeståndet. Styrelsen

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
		

2025-09-15

frågan om från vilken kommun de inflyttande kommer ifrån och bolaget ska undersöka om det är möjligt att skapa statistik även för det.

Förvaltning

Vd och Biträdande Fastighetschef informerar om att utfallet för underhåll till och med 31 augusti är 4,1 mnkr, att ställa mot årsbudget på 7,0 mnkr. Även fortsatt är det i princip enbart akuta underhåll och enklare åtgärder som tapetsering och målning, för att få lägenheter uthyrda, som utförs. Bolaget kalkylerar inför takbyten som det finns ett stort behov av. Styrelsen får information om hur sommaren på fältet fungerat och att detta nu utvärderas inför kommande säsong. En inre och yttre besiktning har genomförts i Strömsbruk tillsammans med Hyresgästföreningen.

De taxebundna kostnaderna står för 56 procent av bolagets totala kostnadsmassa och diskussioner sker om införandet av IMD, individuell mätning och debitering. Bolaget får i uppdrag att undersöka om det finns möjlighet att söka bidrag till en sådan investering.

Personal

Vd informerar om att bolaget är på väg in i en organisationsöversyn. Det är ännu i ett tidigt skede och inget är klart. Målsättningen är skapa en tydlig och effektiv organisation med en god arbetsmiljö. De fackliga parterna är kallade till MBL§19 och medarbetarna informeras om detta på APT imorgon.

Övrigt

Vd går igenom status för punkterna i internkontrollplanen för 2025. Styrelsen får information om att det är inplanerat ett ägarsamråd 15 oktober och ett förstärkt ägarsamråd 4 november. Inplanerade styrelsemöten är 8 oktober, 12 november och 10 december.

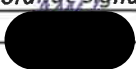
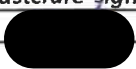
§56 Information och rapporter

Ingen övrig information eller rapportering på detta möte.

§57 Beslutspunkter

Delårsrapportering 2025-08-31

Vd föredrar utfallet per 2025-08-31 och hur det förhåller sig till utfallet samma period 2024. Totala intäkter är 4,6 mnkr högre i jämförelse utfallet samma period ifjol. Främst är det hyreshöjningen, men även det faktum att bolaget hyrt ut mer lägenheter som bidrar till differensen. Totala kostnader är ca 0,1 mnkr lägre än utfallet samma period ifjol. Främst är det personalkostnaderna som är lägre i och med att bolaget nu har färre medarbetare. Även

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
		

2025-09-15

avskrivningarna och räntekostnaderna är lägre 2025. Detta till följd av att komponenter blivit fullt avskrivna samt att lån bundits om till lägre ränta.

Det beräknade resultatet för per 2025-08-31 är -2,6 mnkr vilket är 4,7 mnkr bättre än resultatet för samma period ifjol. Resultatet kan tyckas vara "positivt" både i förhållande till utfall 2024 och i förhållande till en jämförelse mot åtta tolfte delar av årsbudgeten, d.v.s. -8,2 mnkr. Det man dock bör vara medveten om att intäkterna generellt löper jämnt över året medan större delen av kostnadsmassan, till exempel el, värme och vatten, fluktuerar under året. På sikt kommer bolaget att periodisera budgeten vilket kommer att möjliggöra bättre jämförelse mot budget.

Styrelsen beslutar att godkänna föreslagen delårsrapport per 2025-08-31.

§58 Övriga frågor

Eva Andersson ställer en fråga om ett underlag från 2024 till Biträdande fastighetschef som berättar om bakgrunden till detta.

§59 Mötet avslutas

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

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
		