

2025-05-07

## Protokoll styrelsemöte 2025-04-23

|                        |                                                                                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum och tid</b>   | 23 april kl. 09.00-11.00                                                            |
| <b>Plats</b>           | Nordanstigs Bostäder AB:s kontor i Harmånger                                        |
| <b>Paragrafer</b>      | 19–28                                                                               |
| <b>Besluts punkter</b> | Budget 2025<br>Svar från NBAB:s styrelse angående anmärkning i revisionsberättelsen |

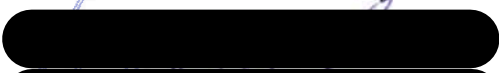
### Beslutande

|                |                         |                    |
|----------------|-------------------------|--------------------|
| 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>Frånvarande</i> |
| 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

  
 Stig Jonsson, Ledamot/justerare

  
 Anette Bergman, Vd/sekreterare

2025-05-07

## §19 Mötets öppnande

Ordförande Michael Wallin hälsade alla välkommen och förklarade mötet öppnat.

## §20 Val av sekreterare

Styrelsen beslutade att välja Anette Bergman till sekreterare.

## §21 Val av justerare

Styrelsen beslutade att välja Stig Jonsson till justerare.

## §22 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

## §23 Föregående protokoll

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

## §24 Vd-informerar

Vd lyfter inledningsvis den artikel som nyligen publicerats i Hudiksvalls tidning med rubriken "Bostadsbolag slarvar med skatten - gjorde mångmiljonförlust". Eva Andersson (SD) bekymras över att allmänhetens tilltro till NBAB kan rubbas och önskar följande protokollsanteckning:

*Hon tycker det är problematiskt att bolagets styrelseordförande inte svarar direkt på frågor från tidningen, utan kräver att frågorna skickas via mejl. Vidare att bolags-VD:s telefonnummer inte finns utlagt på hemsidan, varvid frågor förblir obesvarade. Detta ökar misstron hos allmänheten att det är något skumt med hela hanteringen av skattefrågan.*

Vd och styrelse diskuterar mediakontakter och att ordföranden bör svara på frågor kring historiken.

I övrigt informerar vd om det allmänna läget på bolaget just nu. Information om Ekonomi gavs i samband med beslutspunkten om budget 2025 nedan.

### Förvaltning

Vd och Biträdande fastighetschef informerar om att de nu genomför veckomöten med områdesansvariga i syfte att följa upp och styra verksamheten. En första avstämning av nivå

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

2025-05-07

på underhåll under 2025 har genomförts. En analys av nedlagd tid i bolaget vs. Tid kopplat till förvaltningsavtalen har genomförts.

#### *Personal*

Vd informerar om uppbyggnaden av den interna ekonomifunktionen och status vad gäller frånvarostatistik. Ett uppstartsmöte angående uppdatering av riskbedömningar och facklig samverkan är inbokad i maj.

#### *Uthyrning*

Vd och Kommunikationschef informerar om att uthyrningsläget bedöms vara tuffare idag i jämförelse med för ett år sedan. Bolaget arbetar utifrån de beslutade undantagen från uthyrningspolicyn och har skapat en handlingsplan för att minska vakanserna.

Vakansgraden är idag 6 procent och de främsta anledningarna till att hyresgäster säger upp sina kontrakt är att de byter lägenhet inom bostadsbeståndet eller flyttar från kommunen.

#### *Övriga frågor*

Vd informerar om kommande trygghetsvandringar och containerdagar som är inplanerade tillsammans med Hyresgästföreningen och Avfall/Nordanstigs kommun. Vd informerar därutöver om pågående dialog gällande ett fastighetsobjekt.

### **§25 Information och rapporter**

Ingen övrig information eller rapportering på detta möte.

### **§26 Besluts punkter**

#### ***Förslag budget 2025***

Vd informerar inledningsvis om arbetssättet för att ta fram en budget för 2025. Fokus har varit att lägga budget på de konton som bolaget självt kan påverka, kontona som avser avtal med Nordanstigs kommun och Nordanstigs fjärrvärme AB är lagda i paritet med utfallet 2024. Skiljer sig utfallet 2025 i jämförelse med utfallet 2024 vad gäller dessa konton kan resultatet påverkas. När budgeten är på plats har bolaget något följa upp emot vilket är det första steget till styrning.

Totala intäkter är budgeterade till 91 997 tkr vilket är 1 559 tkr över utfallet för 2024. Främst är det hyreshöjningen på 5 procent som bidrar till ökningen, men också att bolaget med tanke på de av styrelsen beslutade undantagen vad gäller uthyrningspolicyn har en förhoppning om att hyresbortfallet kommer att minska något.

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

2025-05-07

Totala kostnader är budgeterade till 104 289 mnkr vilket trots kostnadsökningar är i paritet med utfallet för 2024. De taxebundna kostnaderna beräknas öka med ca 2 277 tkr i jämförelse med utfallet 2024. Främst är det vattenkostnaderna som beräknas öka med 999 tkr i och med en höjning av taxan med 28 procent. De externa kostnaderna beräknas öka med ca 1 566 tkr i jämförelse med 2024, främsta förklaringen är att bolaget har budgeterat för högre underhåll. I och med minskad personalstyrka bedöms personalkostnaderna att minska med ca 2 037 tkr i jämförelse med 2024. Även räntekostnaderna bedöms minska 2025 med anledning av att styrelsen fattat beslut om att binda om lånen.

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt budgeteras till -12 292 tkr vilket är en förbättring med ca 1 686 tkr mot 2024. Den huvudsakliga anledningen till det förväntade stora negativa resultatet är främst att intäkterna inte ökat i samma nivå som kostnaderna och då specifikt de taxebundna kostnaderna. Bolaget arbetar på en åtgärdsplan för att öka intäkterna och minska kostnaderna, denna innehåller åtgärder som kommer ge effekt först på lite längre sikt.

Styrelsen föreslås besluta att:

- Godkänna budget för 2025
- Uppdra åt bolaget att ta fram en plan för bedömd resultaträkning på övergripande nivå för de kommande 5 åren
- Uppdra åt bolaget att utifrån femårsplanen ta fram underlag för begäran om aktieägartillskott av ägaren

Eva Andersson (SD) uppger i samband med beslutet att önskar följande protokollsanteckning:  
*Eva har förtroende för vd som lagt budgeten, men att det är med tungt hjärta som jag godkänner en budget med detta stora underskott – tycks dock inte finns annat alternativ just nu.*

Styrelsen beslutar enligt förslaget ovan.

### **Svar från NBAB till KF angående anmärkning revisionsberättelse**

I revisionsberättelsen till årsredovisningen för 2024 finns följande anmärkning:

”Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt, sociala avgifter och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.”

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

2025-05-07

Om revisorerna har framställt en anmärkning i revisionsberättelsen ska fullmäktige inhämta förklaring från den berörda styrelsen. Ett förslag är utskickat till styrelsen.

Styrelsen föreslås besluta att:

- Lämna ovanstående svar till Kommunfullmäktige

Eva Andersson (SD), godkänner svaret men önskar en protokollsanteckning: *hon vill stryka delförklaringen att dröjsmålet med att betala in skatten i rätt tid, delvis skulle bero på att en medarbetare avlidit samma dag som skatten skulle ha betalats. Den avlidna personen hade inget med inbetalning av skatt att göra, och oavsett borde skatten ha betalats in minst några dagar tidigare för att undvika försening.*

Styrelsen beslutar enligt förslaget ovan.

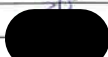
## §27 Övriga frågor

Vd och styrelse diskuterar den prognos för året som ska lämnas till kommunen senast 12 maj.

Vd och styrelse diskuterar kommande bolagsstämma och konstituerande möte där styrelsens arbetsordning, vd-instruktionen, attestinstruktionen och även underlag för intern kontroll ska beslutas.

## §28 Mötet avslutas

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

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