

2025-11-21

Protokoll styrelsemöte

Datum och tid 12 november kl. 09.00-12.00
Plats Nordanstigs Bostäder AB:s kontor i Harmånger
Paragrafer 70–79
Beslutspunkter Budget 2026
Mål 2026
Internkontrollplan 2026

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	
Kristina Lockner	HR-konsult, Mittkompetens AB	§76
Mattias Källman	Arbetstagarrepresentant	

Underskrifter



Michael Wallin, Ordförande



Ulla Nilsson, Ledamot/justerare



Anette Bergman, Vd/sekreterare

2025-11-21

§70 Mötets öppnande

Ordförande Michael Wallin hälsade alla välkommen och förklarade mötet öppnat.

§71 Val av sekreterare

Styrelsen beslutade att välja Anette Bergman till sekreterare.

§72 Val av justerare

Styrelsen beslutade att välja Ulla Nilsson till justerare.

§73 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§74 Föregående protokoll

Ordföranden gick igenom föregående protokoll som sedan lades till handlingarna.

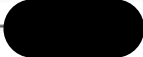
§75 Vd-informerar

Vd informerar om ägarsamråden som genomförts och att bolaget haft ett avstämningsmöte med lekmannarevisorerna om Plushuset. Vidare får styrelsen information om skadegörelsen på Harvens väg i Gnarp och det planerade områdesmötet.

Vd och Kommunikationschef informerar om vakansläget vilket är 4,17 procent eller 33 lägenheter. Styrelsen får information om det pågående arbetet med att uppdatera uthyrningspolicyn och att beslut kommer att kunna tas av styrelsen på mötet i december. Vidare ges information om att det kan komma att bli aktuellt med moms på garage- och p-platser och att några av medarbetarna varit på studiebesök till Mitthem AB i Sundsvall.

Vd och Biträdande Fastighetschef ger information om att utfallet för det löpande underhållet per 31 oktober är 5,2 mnkr, vilket kan jämföras med budget för helår på 7,0 mnkr. Styrelsen får information om att Plushuset i Gnarp nu är certifierat i miljöklass guld och att omförhandling av förvaltningsavtalet med kommunen pågår. Biträdande Fastighetschef berättar om arbetet med att digitalisera mätaravläsningar och att medarbetarna i Gnarp har en ny kvarterslokal. Digitala verktyg för att skapa ritningar av lägenheter och lokaler diskuteras.

Vd informerar om status vad gäller hyresförhandling för 2026 och internkontrollplan för 2025.

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
		

2025-11-21

§76 Information och rapporter

Bolaget genomför nu en organisationsöversyn med målsättningen att tydliggöra roller, effektivisera och skapa en bättre arbetsmiljö. HR-konsult Kristina Lockner deltar på mötet via Teams och berättar om processen och hennes sammanvägda bedömning om hur organisationen kan utvecklas.

§77 Besluts punkter

Budget 2026

För att möjliggöra styrning, planering och intern kontroll föreslås styrelsen inför varje nytt verksamhetsår besluta om budget. Bolaget har nyligen tagit fram en femårsplan för 2026–2030, sedan dess har månadsbokslutet för oktober färdigställts samt att ny information om bland annat taxehöjningar tillkommit. Posterna i femårsplanen för 2026 har därför setts över och i vissa fall justerats.

Sammantaget budgeteras ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt 2026 på -6,7 mnkr vilket är 7,2 mnkr bättre än resultatet 2024 och 2,6 mnkr bättre än prognos för 2025. Avkastningen på det egna kapitalet beräknas dock fortsatt vara negativ. Ca 60 procent av bolagets kostnader är taxebundna och i och med att Nordanstigs kommun är den fjärde dyraste kommunen i landet vad gäller taxor skapar det stora utmaningar. Styrelsen diskuterar det faktum att en stor del av kostnaderna inte är direkt påverkansbara och att det därmed tar tid att vända den negativa trenden.

Styrelsen diskuterar föreslagen budget för 2026 och **beslutar att:**

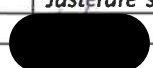
- godkänna budget för 2026

Mål 2026

Under 2025 har fokus varit att vända den ekonomiska situationen och förutom ägardirektivet har det inte funnits några beslutade mål. Årliga mål ger möjlighet till tydlig styrning och fokus samt möjlighet till mätbarhet och uppföljning. Styrelsen i Nordanstigs Bostäder AB föreslås därför att, i samband med att budget för 2026 beslutas, också besluta om mål.

Styrelsen diskuterar de föreslagna målområdena och delmålen för 2026 och **beslutar att:**

- godkänna förslag till mål för 2026

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
		

2025-11-21

Internkontrollplan 2026

En internkontrollplan i ett aktiebolag är ett dokument som beskriver de åtgärder och rutiner bolaget har för att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett effektivt och tillförlitligt sätt. Syftet med internkontrollplanen är att hantera affärskritiska risker och säkerställa att företaget når sina mål, att information och rapportering är tillförlitlig och rättvisande samt att bolaget följer lagar, regler och interna policyer.

Kommunallagen (KL 6 kap 6§) ställer krav på att varje nämnd och styrelse ska ha en tillräcklig intern kontroll i sin verksamhet.

I juni 2025 genomförde bolaget en riskanalys och skattade riskerna grovt utifrån sannolikhet och konsekvens och den beslutade internkontrollplanen har följts upp i styrelsen under året. Inför nästkommande verksamhetsår har denna riskanalys setts över utifrån det aktuella läget, och nu är det dags att besluta om internkontrollplan för 2026.

Vd föredrar riskanalysen som genomförts utifrån grad av sannolikhet och konsekvens. De områden som föreslås till nästa års internkontrollplan är vakanser, skador på fastigheter, lågt förtroende/svagt varumärke och hot och våld mot medarbetare.

Styrelsen diskuterar föreslagen internkontrollplanen 2026 och **beslutar att:**

- godkänna förslag till internkontrollplan för 2026

§78 Övriga frågor

Vd diskuterar bolagets budskap till kommunens framtidsdag 21 november.

Styrelsen beslutar att flytta styrelsemötet 10 december till 17 december. Styrelsen beslutar i samband med detta att under 2026 ha styrelsemöten varannan månad. Vd tar fram ett förslag på mötesdatum för 2026 till mötet i december.

§79 Mötet avslutas

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

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
	