

2025-10-20

Protokoll styrelsemöte

Datum och tid 10 oktober kl. 09.00-12.00
Plats Nordanstigs Bostäder AB:s kontor i Harmånger
Paragrafer 60–69
Beslutspunkter Femårsplan 2026-2030

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>
	Ledamot ersättare	<i>Ej närvarande</i>

Övriga deltagare

Anette Bergman	Vd och sekreterare
	Biträdande Fastighetschef
	Kommunikationschef
	Arbetstagarrepresentant

Underskrifter

Michael Wallin, Ordförande

Eva Andersson, Ledamot/justerare

Anette Bergman, Vd/sekreterare

2025-10-20

§60 Mötets öppnande

Ordförande Michael Wallin hälsade alla välkommen och förklarade mötet öppnat.

§61 Val av sekreterare

Styrelsen beslutade att välja Anette Bergman till sekreterare.

§62 Val av justerare

Styrelsen beslutade att välja Eva Andersson till justerare.

§63 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§64 Föregående protokoll

Ordföranden gick igenom föregående protokoll som sedan lades till handlingarna.

§65 Vd-informerar

Vd informerar om status för den pågående organisationsöversynen. Vd och Kommunikationschef informerar om vakansläget som är 4,2 procent eller 33 lägenheter. Vd och Biträdande fastighetschef informerar om det pågående arbetet med att skapa detaljerade underhållsplaner och att planen för Bergsjö är klar. Vd redogör för utfallet per sista september vilket är -2,4 mnkr, att jämföra mot -7,1 mnkr samma period 2024.

Styrelsen diskuterar vilken ekonomisk rapportering de önskar och beslutar att de vill ha resultaträkning på kontonivå och balansräkning utskickad efter varje tertial, d.v.s. april, augusti och december. Önskar styrelsen annat tar de kontakt med bolaget för att efterfråga detta löpande.

§66 Information och rapporter

Ingen övrig information eller rapportering på detta möte.

§67 Besluts punkter

Femårsplan 2026–2030

Nordanstigs Bostäder AB har de senaste åren haft negativa resultat vilket har medfört en försämrad soliditet, 10,6 procent 2024. Analyser visar att hyreshöjningarna 2018–2024 varit 17 procent, vilket kan ställas emot att de taxebundna kostnaderna, som utgör en stor del av bolagets kostnads massa, ökat markant högre. Under denna period ökade även styrräntan

Ordförande signatur

Justerare signatur

Sekreterare signatur

2025-10-20

från -0,50 till 4,0 procent, byggkostnaderna (BKI) ökade med 22 procent samt att de årliga löneökningstalen var relativt höga.

De senaste åren har osäkerheten i omvärlden ökat med geopolitiska konflikter. Krig, cyberhot och desinformation, klimatförändringar med mera medför att prognoser för framtiden visar på ett fortsatt ökat kostnadstryck. *Osäkerheten medför också utmaningar med att lägga exakta prognoser.*

Bolaget har på ägarens uppmaning tagit fram en femårsplan vilken visar den övergripande ekonomiska riktningen för bolaget. Prognoser för intäkts- och kostnadsutveckling de kommande fem åren har genererats med hjälp av AI (för "Norrlandskommun") och de föreslagna procentsatserna har därefter rimlighetsbedömts och justerats efter lokala förutsättningar. Den femårsplan som presenteras är baserad på lägsta möjliga föreslagna kostnadsutveckling, d.v.s. prognosen är en låginflationsprognos.

Femårsplanen visar att ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt på -7,3 mnkr 2026, -6,1 mnkr 2027, -1,1 mnkr 2028, -0,9 mnkr 2029 och +1 mnkr 2030.

Styrelsen diskuterar den föreslagna femårsplanen och **beslutar att:**

- godkänna förslaget
- uppdra åt bolaget att utreda möjlighet och effekter av eventuell avyttring
- uppdra åt bolaget att utreda möjlighet och effekter av ombildning till bostadsrätter

§68 Övriga frågor

Johan Norrby lyfter frågan om i vilka fall styrelsen ska vara med och besluta styrande dokument. Styrelse och vd konstaterar att det blir aktuellt i de fall nya policies ska beslutas.

§69 Mötet avslutas

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

Ordförande signatur

Justerare signatur

Sekreterare signatur