




Plats och tid Nordanstigs Bostäder AB, Strömsbruksvägen 21, Harmånger. 08:00 – 08:55, 09:17 – 12:40

Beslutande Michael Wallin (M), ordförande
Stig Jonsson (S)
Carin Walldin (S)
Ulla Nilsson (V)
Johan Norrby (NoP)

Övriga deltagare Caroline Nordholm-Jakobsen, ekonomicontroller
Pamela Warren, VD
Debora Svedman, sekreterare
Lena Sixtensson, uthyrare, tid: 10:10 – 10:27
Olaf Jung, fastighetschef, tid: 10:46 – 11:02, 11:28 – 11:45
Tarek Alali, tid: 11:02 – 11:27

Underskrifter Sekreterare 
Debora Svedman Paragrafer 59 – 78

Ordförande 
Michael Wallin

Justerande 
Ulla Nilsson

ANSLAG/BEVIS

Organ Nordanstigs Bostäder AB

Sammanträdesdatum 2023-09-11

Styrelseprotokollet finns anslaget
på Nordanstig.se

Förvaringsplats för
protokollet Nordanstigs Bostäders kontor

§ 59

NÄRVARO

Mikael Brykner (SD) är frånvarande, ersättare har kallats in i enlighet med SD:s ersättningsordning.

Till ersättare valdes Johan Norrby (NoP).

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 60

JUSTERARE

Till att justera dagens protokoll valdes Ulla Nilsson.

Ordförande 	Justerare 		Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------

§ 61

FÖREGÅENDE PROTOKOLL

- Protokoll från 2023-08-17, bilaga 1
- Protokoll från 2023-08-23, bilaga 2

Styrelsens beslut

Att lägga föregående protokoll till handlingarna.

Ordförande 	Justerare 		Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------

§ 62

INFORMATION FRÅN VD

- Det är snart dags för årets hyresförhandlingar.
- Renoveringen i entrén är klar och kontoret har öppnats upp. Öppettiderna är måndagar 13–18, tisdagar 9:30 – 11:30, onsdagar 13 – 15, torsdagar 9:30 – 11:30.
- Telefontider för receptionen är alla vardagar 8:00 – 9:00. För uthyrningen är telefontiderna måndagar 13 – 14:30 samt tisdag – torsdag 13:00 – 14:00.
- Personalärenden
 - o Debora, ekonomiassistent, har gått ner från 80 % till 40 % från 1 september och kommer fortsätta så fram till sista november. Linnéa, ordinarie ekonomiassistent, kommer tillbaka 16 oktober och kommer läras upp av Debora under den överlappande tiden.
 - o Caroline, ekonomicontroller, kommer utöka sin föräldraledighet till 25 %, så tillsvidare kommer hon arbeta 75 %.
- Delårsbokslutet har varit i fokus den senaste tiden. En hållbarhetsrapport finns med i delårsbokslutet. Denna har tagits fram med stöd från Aspia.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen samt beslutar att det ska göras en uppföljning på öppettiderna om två månader. Till nästa möte ska det även tas fram information om att ha en uppringningstjänst för att undersöka kundnöjdheten gällande öppettiderna samt vad det skulle kosta med en sådan tjänst.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 63

LÄNEOMLÄGGNING

Ärende

Ekonomicontroller gav muntlig information om kommande låneomläggning.

- Den 13 november är det två lån som förfaller. Dessa lån är på 10,1 och 10,3 miljoner kr, amorteringen för dessa lån är 800 tkr per lån per år och amorteringen kommer ligga på samma nivå fortsättningsvis.
- Dessa lån har tidigare haft väldigt låg ränta, planen är nu att lägga dem på rörlig ränta och då kommer räntan landa omkring 3,7 %, vilket kommer leda till ökade räntekostnader framöver.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen samt uppdrar till ekonomicontroller att på nästa möte redovisa vad revisorerna tycker angående att ha rörliga räntor i nuläget.

Ordförande 	Justerare 	Utdragsbestyrkande
---	--	--------------------

§ 64

HANDLINGSPLAN LÖNSAMHET

Ärende

VD visade en handlingsplan som tagits fram med många olika förslag på lösningar för att stärka bolagets ekonomi.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen samt föreslår att en punkt gällande att effektivisera uthyrningsprocessen och korta ner ledtiderna läggs in i handlingsplanen.

Ordförande 	Justerare 		Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------

§ 65

DELÅRSRAPPORT 2023

Ärende

Ekonomicontroller presenterade ett förslag till delårsredovisning.

- Det kommer en nedskrivning på plushuset i årsbokslutet, denna är inte medtagen i delåret då det beräknas att kunna möta denna nedskrivning med återläggningar från övriga fastigheter. Detta görs istället i årsbokslutet när den slutliga värderingen för alla fastigheter är gjord.
- Det pågår fortfarande en stor momsutredning som ska vara klar till årsskiftet. Denna är inte medtagen i resultaträkningen då det fortfarande är omöjligt att beräkna vad det kommer kosta men det är en post som troligen kommer komma att påverka resultatet negativt.

Beslutsunderlag

Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 augusti 2023.

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner förslaget, med några justeringar i texten under resultat och ställning.

Ordförande 	Justerare 		Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------

§ 66

VERKSAMHETSPLAN

Ärende

VD ger en kort genomgång och informerar om den verksamhetsplan som bolaget följer.

Underlag

Verksamhetsplan, bilaga 3

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och antar verksamhetsplanen att gälla tills vidare.

Ordförande 	Justerare 		Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------

§ 67

VAKANSUPPFÖLJNING

Ärende

Uthyraren presenterade vakansuppföljningen till och med 31 augusti 2023.

- Ca 92 % av fastighetsbeståndet är uthyrt.
- Under augusti skrevs 11 kontrakt.
- Antal inloggningar på hemsidan har ökat från april, det är fler som är inne på hemsidan nu. Många använder bankID när de loggar in.
- 3395 personer står i kön, 1581 av dessa är aktivt sökande.

Underlag

Vakansuppföljning, bilaga 4

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen samt önskar att det tas fram mer information om de vakanser som finns. Hur många lägenheter som är tomma och hur länge de varit tomma, för att kunna synliggöra vad det kostar att en lägenhet som står tom.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 68

FÖRVALTNINGSAVTALETS FAKTURA

Ärende

NBAB skickade i juni 2023 en faktura till Nordanstigs Kommun gällande kostnader för 2022 som upptäckts i efterhand. Nordanstigs Kommun har bestridit denna faktura och anser att den inte ska betalas för att 2022 redan är reglerat och avslutat, att beloppet inte stämmer med det som är levererat samt att det saknas underlag för vad fakturan avser.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att det ska tas fram ordentligt med underlag, exempelvis tidsrapporter eller arbetsorder, för att tydligt visa vad som fakturerats tidigare och vad som denna tilläggsfaktura avser. Detta ska tas fram omgående och vara skickat till kommunen innan nästa möte.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 69

INFORMATION OM EPC-PROJEKTET

Ärende

Fastighetschefen presenterade status på EPC-projektet.

- Vi har uppnått en situation där vi måste vinstdela med Caverion. Vi har kommit över 100% vilket är bra då det går bättre än vad Caverion räknat med baserat på den summa som sattes i fas 1.
- Fastighetsskötarna går utbildningar för att lära sig alla nya system och kan därför genomföra mer tekniskt underhåll själva istället för att en extern part ska tas in.

Underlag

Energirapport, bilaga 5

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen men uppdrar till fastighetschefen att ta fram ett underlag med en uppskattning som visar varför projektet inte leder till att det sparas in mantimmar. Visa på vad som har förändrats i arbetssätt.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 70

MARKNADSFÖRINGSPLAN

Ärende

Bolaget behöver förbättra sin marknadsföring och därför har en plan tagits fram för hur detta kan genomföras.

En av bolagets snickare, Tarek Alali, är även utbildad inom marknadsföring och sociala medier och han har fått i uppdrag att visa för styrelsen vad han kan göra för bolagets marknadsföring.

Förslaget är att omfördela arbetsuppgifter så han kan jobba med marknadsföring när plushuset är färdigbyggt och han inte behövs där.

Tarek presenterade sin syn på bolagets marknadsföringsbehov och strategier framåt.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen.

Ordförande 	Justerare 		Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------

§ 71

INFORMATION OM PLUSHUSET

Ärende

Fastighetschefen gav information om hur projektet med plushuset fortlöper.

- Eon är försenade och ska komma vecka 39 vilket skapar problem då de som gör markarbeten är där nu, men det jobbas på en lösning för att arbetet ska gå så smidigt som möjligt.
- Solcellerna är installerade men inte inkopplade ännu.
- Det pågår arbete med balkongtrallar.
- Information om plushuset är utlagt på hemsidan och lägenheterna ska vara redo för inflyttning 1 december.
- Fastighetschefen har kontaktat alla som visat intresse tidigare, det är än så länge en person som svarat att den är intresserad.
- Hyrorna är ännu inte satta, vi inväntar svar från Hyresgästföreningen.
- I dagsläget följer vi den tidplan som är uppsatt.
- En förbesiktning är inbokad.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 72

INFORMATION OM KOMMANDE HYRESFÖRHANDLINGAR

Ärende

De som deltar i hyresförhandlingen gick flera olika utbildningar förra året. Då var det inte helt tydligt hur förhandlingen skulle göras eftersom det var ett nytt sätt att förhandla på.

Det kommer bli en tuffare förhandling framåt då inflationen ska tas med i beräkningen.

Tidigare förhandlade man enligt prognosen framåt, nu utgår man ifrån givna siffror från olika rapporter som sedan ska sammanvägas mot den kommun man verkar i.

En utbildning ska ske den 12/9 för att förtydliga trepartsöverenskommelsen, Pamela, Caroline och Olaf ska gå denna utbildning. Den 27/9 är det ett uppstartsmöte med Hyresgästföreningen.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att tjänstemännen genomför förhandlingarna utan styrelsens deltagande men att styrelsen fortlöpande informeras om hur processen går.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 73

KONFERENS FÖR FÖRTROENDEVALDA

Ärende

Den 6 – 7 december är det en konferens för förtroendevalda i styrelser för ett allmännyttigt bostadsbolag.

Information om denna har delgivits i kallelsen.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att det är frivilligt för den som vill åka att göra det men det blir ingen gemensam resa till konferensen.

Ordförande 	Justerare 		Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------

§ 74

FÖLJDER AV BYGGMOMS

Ärende

Bolaget har nyligen omformats till ett byggföretag vilket påverkar momsreglerna.

Diskussion fördes om för- och nackdelar med byggmoms.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 75

FÖRSÄLJNING AV HEMTJÄNSTENS LOKALER

Ärende

Det finns planer på att Nordanstigs Bostäder ska sälja en del av fastigheten Bringsta 3:6 till Nordanstigs Kommun, processen med detta fortlöper.

- Förrättningen av fastigheten pågår, kartan är färdigritad och skickad till den som ska ta beslutet.
- När beslutet är taget gäller en överklagande tid, denna kan förkortas om bolaget och Nordanstigs Kommun skriver under på att de inte kommer överklaga beslutet.
- Byggnaden måste sedan kopplas bort från de övriga avseende fjärrvärme, vatten och liknande.
- Ärendet ska sedan vidare till kommunfullmäktige för att beslutas om vi får sälja eller inte.
- En värdering är gjord sedan tidigare men enbart på uppskattade uppgifter eftersom förrättningen ännu inte var färdig då. För att det ska gå att ta fram ett pris på fastigheten behöver man göra en ny marknadsvärdering vilket inte kan göras förrän förrättningen är klar så att det finns en färdig fastighet att värdera.
- Det finns inget bokfört värde på den nya fastigheten utan det behöver räknas ut, det finns bara ett bokfört värde på hela fastigheten, inte den delen som ska styckas av.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att det, om möjligt, ska tas fram ett pris på fastigheten till nästa möte.

Ordförande 	Justerare 		Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------

§ 76

FASTIGHETSBESTÅNDET

Ärende

Ordförande informerar om att Nordanstigs Kommun planerar för att, när det nya särskilda boendet i Bergsjö är klart, sälja Sörgården till Nordanstigs Bostäder för att bolaget sedan ska bygga om det till trygghetsboende.

Diskussion förs om att hitta sätt att renodla våra områden. Fastighetsbeståndet upplevs lite spretigt, framförallt är det Mellanfjärden och Jättendal som sticker ut, där vi bara har en fastighet på varje ställe. Förslag på åtgärder för att renodla fastighetsbeståndet var att ombilda huset i Mellanfjärden till bostadsrätter samt titta på en eventuell försäljning av huset i Jättendal.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att det ska tas fram en prisbild på vad det kan kosta att göra en utredning kring omvandling till bostadsrätter.

Ordförande 	Justerare 		Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------

§ 77

NÄSTA MÖTE

Nästa möte bestäms till torsdag 19 oktober kl. 8:30 – 12:00.
Då mötet skall börja med ett besök i våra fastigheter i Hassela

Punkterna Uthyrningspolicy och Styrelsens arbetsordning flyttas till
nästa möte.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 78

MÖTET AVSLUTAS

Ordförande 	Justerare 		Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------