

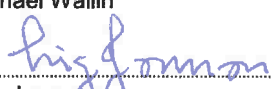


Plats och tid Nordanstigs Bostäder AB, Strömsbruksvägen 21, Harmånger, 8:35 – 10:00, 10:25 – 12:45

Beslutande Michael Wallin (M), ordförande
Stig Jonsson (S)
Carin Walldin (S)
Matias Klint (M)
Johan Norrby (NoP)

Övriga deltagare Pamela Warren, VD
Debra Svedman, sekreterare
Linnea Holmkvist, sekreterare
Olaf Jung, fastighetschef, tid: 8:45 – 9:49

Underskrifter Sekreterare 
Debra Svedman Paragrafer 79 – 93
Ordförande 
Michael Wallin
Justerande 
Stig Jonsson

ANSLAG/BEVIS

Organ Nordanstigs Bostäder AB

Sammanträdesdatum 2023-10-27

Styrelseprotokollet finns anslaget
på Nordanstig.se

Förvaringsplats för
protokollet Nordanstigs Bostäders kontor

§ 79

NÄRVARO

Ulla Nilsson (V) och Mikael Brykner (SD) är frånvarande, till ersättare valdes Johan Norrby (NoP) och Matias Klint (M).

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

§ 80

JUSTERARE

Till att justera dagens protokoll valdes Stig Jonsson.

Ordförande <i>[Signature]</i>	Justerare <i>[Signature]</i>		Utdragsbestyrkande
----------------------------------	---------------------------------	--	--------------------

§ 81

GODKÄNNANDE AV DAGORDNING

Styrelsen beslutar att godkänna dagordningen men tidigarelägger punkterna som Fastighetschefen ska hålla till direkt efter punkten föregående protokoll.

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



§ 82

FÖREGÅENDE PROTOKOLL

Protokoll från 2023-09-11, bilaga 1

Styrelsens beslut

Att lägga föregående protokoll till handlingarna.

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

§ 83

INFORMATION OM EPC-PROJEKTET

Ärende

Fastighetschefen gav en uppdatering om EPC-projektet.

Slutrapportering av fas 2 har gjorts och alla våra fastigheter är nu i fas 3. I nuläget går projektet 5 % bättre än beräknat.

Vi ska göra stickprov i några fastigheter framöver för att kontrollera energibesparingen.

Energibesparingen ligger på ca 20 % totalt.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen.

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

§ 84

INFORMATION OM PLUSHUSET

Ärende

Fastighetschefen gav en uppdatering om hur projektet med Plushuset fortlöper.

Dörrarna är på plats och hantverkarna jobbar på för att färdigställa huset så snabbt som möjligt.

Hyresförhandlingen är fortfarande inte färdig vilket försvårar marknadsföringen av lägenheterna när man inte kan säga vad hyran kommer ligga på. Men detta bör bli klart under nästa vecka.

Huset har inte marknadsförts så mycket ännu då vi inväntar färdigställandet av en lägenhet för att kunna fotografera och få fram bilder för att använda i marknadsföringen.

Tekniska besiktningar ska göras för att kunna få en slutbesiktning och det ska bokas in omgående.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att det ska frigöras tid från fastighetschefen för att han ska kunna fokusera mer på Plushuset.

Styrelsen beslutar att Tarek ska gå in och jobba med marknadsföringen på kvällstid för att kunna lägga upp mer information om lägenheterna på hemsidan.

Ny uppdatering om Plushuset ska presenteras på nästa möte 13/11.

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

§ 85

**INFORMATION OM VÄRMEPANNA PÅ VALLENVÄGEN I
GNARP**

Ärende

Fastighetschefen presenterade information om pelletspannan i skolan i Gnarp, denna panna försörjer också våra hus på Vallenvägen. Kulverten däremellan är dålig då det blir stora värmeförluster. Även pannan är dålig och skulle behöva åtgärder.

Caverion har varit med och tittat på olika lösningar och de föreslår att man sätter separata bergvärmepumpar på skolan och på Vallenvägen. För oss skulle det kosta ca 1,7 miljoner för bergvärme på Vallenvägen.

Fastighetschefens förslag är att använda en pelletspanna som vi redan har, som är över, och ta en liggande silo som också finns över. Denna lösningen beräknas bli ungefär hälften så dyr mot bergvärme.

Fortsatt arbete pågår för att ta fram mer exakta siffror på kostnaderna för de olika alternativen.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen.

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

§ 86

INFORMATION FRÅN VD

Ärende

Årets hyresförhandling är på gång, datum för kommande hyresförhandling är 8/11, 23/11 och 7/12.

Yttertaken på Harvens väg har lagats flera gånger tidigare då de är dåliga. Det regnade in i somras när det var storm och översvämningar. Lagning av innertak är ett pågående ärende, OCAB har varit hos alla drabbade hyresgäster. Det behöver göras isolering och nya innertak.

VD har haft kontakt med PFM Research gällande kundundersökning som ska göras i reception och uthyrning. Förslaget var att göra ett utskick där man kan svara på post eller e-post. Ca 93 tkr skulle det kosta.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att inte genomföra någon kundundersökning i nuläget.

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

§ 87

VAKANSUPPFÖLJNING

Ärende

VD presenterade uthyrningsstatistiken till och med 30 september.

Underlag

Vakansuppföljning bilaga 2

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen.

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

§ 88

EKONOMIUPPFÖLJNING

Ärende

VD gav en presentation av ekonomin till och med 30 september 2023.

Räntehöjningarna kommer påverka oss mer under 2024.

Nästa vecka ska underlag för fakturan till kommunen tas fram.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och uppdrar till Ekonomicontroller att skicka ut en färdigställd rapport per sista september under nästa vecka, samt att underlagen för fakturan till kommunen är framtagna till nästa möte 13/11.

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

§ 89

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Ärende

VD presenterade ett underlag inför försäljning av fastigheter. Punkter som är viktiga att tänka på inför en fastighetsförsäljning togs upp.

Kommunen har lyft frågan med bostadsbolaget om alternativ för att hyra fastigheter.

Styrelsen diskuterade olika sätt att renodla fastighetsportföljen.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att processen ska inledas med kommunen avseende en eventuell försäljning av fastigheter som kommunen bedriver verksamhet i. Återrapportering ska ges på nästa möte 13/11.

Matias Klint yrkar på att alla de fastigheter som kommunen lyft med bolaget tas med i processen.

Styrelsen beslutar att fastigheten Frösten 4:4, i Jättendal, ska läggas ut på öppna marknaden för försäljning. VD kollar om ärendet behöver tas i kommunfullmäktige först.

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

§ 90

UTHYRNINGSPOLICY

Ärende

Styrelsen diskuterade gällande uthyrningspolicy.

Underlag

Uthyrningspolicy, bilaga 4

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att flytta punkten till nästa möte, då det behövs mer tid för att diskutera frågan.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 91

PERSONAL

Ärende

VD informerar om förändringar inom personalen.

Linnea Holmkvist är tillbaka som ordinarie ekonomi- och fastighetsassistent från 16 oktober.

Det är flera pensionsavgångar på gång nästkommande år.
En av hantverkarna kommer gå i pension på 50% från 1 januari 2024.

Nuvarande receptionist kommer gå i pension från 1 mars 2024.
Rekryteringsprocessen är på gång där och planen är att anställa en person som kommer jobba i receptionen på halvtid och med uthyrning på halvtid.

Det har varit ett flertal sjukskrivningar under hösten.

En arbetsbeskrivning har tagits fram för en ny tjänst som informationsansvarig som ska erbjudas till Tarek Alali som är anställd i bolaget som hantverkare.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen.

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

§ 92

NÄSTA MÖTE


Nästa möte är den 13 november, kl. 8:00 – 16:00.

Punkter som flyttas till nästa möte är följande:
Lokalbestånd, Nordanstigs Kommun, Lönsamhet, styrelsens
arbetsordning, uthyrningspolicy.

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

§ 93

MÖTET AVSLUTAS

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