




Plats och tid	Nordanstigs Bostäder AB, Strömsbruksvägen 21, Harmånger, 8:27 – 09:58, 10:13 – 12:20, 13:02 – 14:42
Beslutande	Michael Wallin (M), ordförande Stig Jonsson (S) Carin Walldin (S) Ulla Nilsson (V) Eva Andersson (SD)
Övriga deltagare	Johan Norrby (NoP), suppleant Pamela Warren, VD Debora Svedman, sekreterare Linnea Holmkvist, sekreterare Caroline Nordholm Jakobsen, ekonomicontroller Dominik Broniarczyk, fastighetsförvaltare, tid: 10:13 – 10:46 Olaf Jung, fastighetschef, tid: 10:47 – 12:20

Underskrifter	Sekreterare  Debora Svedman	Paragrafer 94 – 113
	Ordförande  Michael Wallin	
	Justerande  Eva Andersson	

ANSLAG/BEVIS

Organ	Nordanstigs Bostäder AB
Sammanträdesdatum	2023-11-13
	Styrelseprotokollet finns anslaget på Nordanstig.se
Förvaringsplats för protokollet	Nordanstigs Bostäders kontor

§ 94

NÄRVARO

Alla ordinarie är närvarande.

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

§ 95

JUSTERARE

Till att justera dagens protokoll valdes Eva Andersson.

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

§ 96

GODKÄNNANDE AV DAGORDNING

Styrelsen beslutar att godkänna dagordningen.

Ekonomicontroller har ett övrigt ärende gällande checkkredit för 2024, denna punkt tas upp i samband med ekonomiuppföljningen.

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

§ 97

FÖREGÅENDE PROTOKOLL

Protokoll från 2023-10-27, bilaga 1

Styrelsens beslut

Att lägga föregående protokoll till handlingarna.

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

§ 98

INFORMATION FRÅN VD

Ärende

VD presenterade kortfattad information som styrelsen behöver veta om verksamheten.

Nordanstigs bostäder har avlagt svar på remiss om belysningsstrategi i Nordanstigs kommun (Bilaga 2).

Nordanstigs bostäder har skickat ett svar via mail till kommunen gällande bostadsförsörjningsprogrammet, (Bilaga 3).

Nordanstigs bostäder har haft ett möte med kommunen gällande omfördelning av fastigheter. Mötet mynnade ut i att kommunen fortsätter hyra lokaler av bolaget i dagsläget samt att man gör en utredning kring hur en fastighetsförsäljning påverkar bolaget skattemässigt.

VD har pratat med ordförande för kommunfullmäktige för att säkerställa hur processen att sälja en fastighet på öppna marknaden ska gå till.

Det har varit ett första möte gällande årets hyresförhandling.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att fortsätta processen med fastigheten i Jättendal, enligt beslut från förra mötet.

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

§ 99

VAKANSUPPFÖLJNING

Ärende

VD presenterade uthyrningsstatistiken till och med 31 oktober.

Underlag

Vakansuppföljning, bilaga 4.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och önskar mer information om åldersfördelning inom bostadsbeståndet och i kön.

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

§ 100

CHECKKREDIT FÖR 2024

Ärende

Bolaget har en beviljad checkkredit från kommunen som gäller för 2023. Behovet av en checkkredit kvarstår under 2024.

Underlag

Tjänsteskrivelse från Ekonomicontroller.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att godkänna ansökan om checkkredit hos kommunen för 2024.

Punkten direktjusteras.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 101

EKONOMIUPPFÖLJNING

Ärende

Ekonomicontroller gav en presentation av ekonomin till och med 31 oktober 2023.

Alla siffror för oktober har inte kommit in ännu så det kommer kunna ändras något.

Underlag

Redovisning till och med 31 oktober 2023, bilaga 5.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen men önskar få en ny rapport utskickad när alla siffror kommit in för oktober.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 102

FAKTURAN TILL KOMMUNEN

Ärende

Ekonomicontroller presenterade hur arbetet går med att ta fram underlagen för fakturan till kommunen.

Processen framåt är att ta fram underlagen för alla kostnader samt arbetsorder för alla arbetstimmar som avser 2022 för att kunna påvisa exakt vad fakturan avser, om möjligt tas endast underlagen för den specifika fakturan fram.

Arbetet med att ta fram underlagen ska göras av bolagets egen personal.

Inför framtida förhandling av förvaltningsavtalet ska redovisningsrutinerna ses över så det blir bättre samsyn mellan kommunen och bolaget framåt.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att en återrapportering ges på nästa styrelsemöte.

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

§ 103

INFORMATION OM PLUSHUSET

Ärende

Fastighetschefen gav en uppdatering om hur projektet med Plushuset fortlöper.

Slutbesiktning är bokad till den 4 december.

Avstämning denna vecka med Bravida avseende elarbeten.

Besked har kommit från Hyresgästföreningen och hyrorna är fastställda.

Marknadsföringsunderlag är framtagna och redo för publicering under nästa vecka.

Det är några små saker som fortfarande behöver levereras vilket kan leda till förseningar. Hela huset ska även städas innan inflyttning kan ske.

Diskussion fördes kring när invigning ska ske och vilket inflyttningsdatum som ska sättas.

Fastighetschefen gav en kort information om vad hantverkarna som arbetar på plushuset kommer arbeta med senare.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att Carin Walldin tillsammans med fastighetschefen fastställer när invigningen skall genomföras samt att fastighetschefen informerar styrelsen så snart det finns ett resultat från slutbesiktningen.

Ny uppdatering om Plushuset ska presenteras på nästa möte.

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

§ 104

INFORMATION OM EPC-PROJEKTET

Ärende

Fastighetschefen gav en uppdatering om EPC-projektet.

Det ska upprättas drift- och skötselplaner i Vitec så fastighetsskötarna får uppdateringar direkt i systemet på vad som behöver göras i varje fastighet. Arbetet med detta ska färdigställas under december.

Projektet går bra, besparingarna ligger ca 4 % bättre än det som var projekterat.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen.

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

§ 105

LOKALBESTÅND

Ärende

Fastighetschefen informerade om våra lokaler, vilka fastigheter vi har lokaler i, vilka hyresgäster vi har där samt vilka som är outhyrda.

Diskussion fördes kring de outhyrda lokalerna, vad man kan göra med dem samt hur man ska jobba för att få dem uthyrda.

Underlag

Förteckning över lokaler, bilaga 6.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att det ska tas fram en plan för att göra ett företagshotell i fastigheten på Ångebyvägen i Gnarp.

Styrelsen beslutar att alla lediga lokaler ska läggas ut på hemsidan.

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

§ 106

RENOVERINGSBEHOV

Ärende

Fastighetschefen informerade om vilka renoveringsbehov som finns inom fastighetsbeståndet.

Ett av de mest akuta behoven som finns är byte av tak på ett flertal fastigheter.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att fastighetschefen, till nästa möte, tar fram en kalkyl på kostnaden avseende kommande takbyten samt tar fram en kalkyl på vad det skulle kosta att göra de stängda lägenheterna vi har uthyrningsbara.

Styrelsen beslutar att, till nästa möte, titta över om det finns lägenheter som är svåra att hyra ut, som därmed står tomma längre tidsperioder, och låta områdesansvariga komma med förslag på vad som behöver göras i dessa lägenheter för att de ska kunna hyras ut lättare samt vad det skulle kosta.

Styrelsen beslutar att den mer detaljerade underhållsplanen ska tas upp och presenteras på nästa möte.

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

§ 107

NORDANSTIGS KOMMUN

Ärende

Ordförande tog upp behovet av ett nytt ägardirektiv, kommunen har sagt att det är på gång men önskan från bolaget är att det tas fram så snart som möjligt.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att VD ska boka in ett möte med kommunen för att diskutera frågan om ett nytt ägardirektiv, ordförande Michael Wallin bjuds också in att delta i ett sådant möte.

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

§ 108

LÖNSAMHET

Ärende

VD presenterade en handlingsplan på olika åtgärder som tagits fram för att öka lönsamheten i bolaget.

En del i arbetet är att sälja tillval och en prislista för dessa har tagits fram som börjar gälla från 2024.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att uppföljning av handlingsplanen ska göras på första mötet under 2024.

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

§ 109

**UTHYRNINGSPOLICYN OCH UTHYRNINGSGREGLER FRÅN
HEMSIDAN**

Ärende

Styrelsen diskuterade gällande uthyrningspolicy och de regler som står på hemsidan gällande uthyrning.

Underlag

Uthyrningspolicy, bilaga 7.

Uthyrningsregler som står på hemsidan, bilaga 8.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att Carin Walldin tar fram ett förslag på ny uthyrningspolicy som presenteras på nästa möte.

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

§ 110

STYRELSENS ARBETSORDNING

Ärende

Styrelsen diskuterade styrelsens arbetsordning.

Underlag

Styrelsens arbetsordning, bilaga 9.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att göra följande ändringar i styrelsens arbetsordning:

Punkt 2.3 ändra ordet telefonsammanträden till digitala möten.

Punkt 2.4 Kallelse, ändra till 9 dagar före sammanträde istället för 7 dagar.

Punkt 4, stavfel som behöver ändras till USB-minne istället för UBS-minne.

Ordförande



Justerare



Utdragsbestyrkande

§ 111

ÖVRIGA FRÅGOR

Carin Walldin tar upp att det behöver annonseras i Nordanstigarn om våra nya öppettider.

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

§ 112

NÄSTA MÖTE

Nästa möte är den 18 december, kl. 8:30 – 12:00.

Nästa möte blir i Hassela med besök på Nordanbrovägen 7,
Bergsjövägen 20 – 22 och Linblomman.

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

§ 113

MÖTET AVSLUTAS

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