
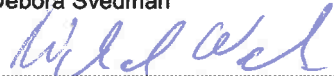



Plats och tid Nordanstigs Bostäder AB, Strömsbruksvägen 21, Harmånger. 08:30 – 10:15, 10:22 – 13:10.

Beslutande Michael Wallin (M), ordförande
Stig Jonsson (S) Tid: 8:30 – 12:34
Carin Walldin (S)
Ulla Nilsson (V)
Johan Norrby (NoP)

Övriga deltagare Caroline Nordholm-Jakobsen, ekonomicontroller
Pamela Warren, VD
Debora Svedman, sekreterare
Dominik Broniarczyk, fastighetsförvaltare, tid: 8:40 – 9:58
Olaf Jung, fastighetschef, tid: 8:30 – 10:15
Tomas Rahm, huvudrevisor, tid: 8:35 – 9:30
Lena Sixtensson, uthyrare, tid: 11:02 – 11:36

Underskrifter Sekreterare 
Debora Svedman
Ordförande 
Michael Wallin
Justerande 
Johan Norrby

Paragrafer 47 – 52

ANSLAG/BEVIS

Organ Nordanstigs Bostäder AB

Sammanträdesdatum 2023-08-17

Styrelseprotokollet finns anslaget
på Nordanstig.se


Förvaringsplats för
protokollet Nordanstigs Bostäders kontor

§ 47

NÄRVARO

Mikael Brykner (SD) är frånvarande, ersättare har kallats in i enlighet med SD:s ersättningsordning. Ersättare från Moderaterna eller Socialdemokraterna hade inte möjlighet att närvara.

Till ersättare valdes Johan Norrby (NoP).

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

§ 48

JUSTERARE

Till att justera dagens protokoll valdes Johan Norrby.

Ordförande	Justerare		Utdragsbestyrkande
			

§ 49

FÖREGÅENDE PROTOKOLL

- Protokoll från 2023-06-07, bilaga 1

Styrelsens beslut

Att lägga föregående protokoll till handlingarna.

Ordförande	Justerare		Utdragsbestyrkande
			

§ 50

RAPPORTER

Fastighetschef och Fastighetsförvaltare informerar

- Information om förvaltningsavtal och fakturering
 - Fastighetschefen gav en kort historisk genomgång av hur sammanställningen av kostnader mot kommunen sköttes bakåt i tiden. En genomgång och uppdatering av denna sammanställning gjordes inför detta året och då upptäcktes att sammanställningen varit felaktig bakåt då de förfakturerade skötseltimmarna blivit avdragna två gånger och NBAB har därför fakturerat kommunen för lite bakåt i tiden. En efterfakturering gjordes i juni från NBAB till kommunen för det som varit felaktigt.
 - Fastighetsförvaltaren visade hur den gamla sammanställningen såg ut och var uppbyggd samt hur den nya sammanställningen ser ut, där vissa delar förtydligats för att säkerställa att sammanställningen blir korrekt framåt.
 - Tomas Rahm, huvudrevisor för bolaget, redogjorde för styrelsens roll i den här situationen. Styrelsens uppgift är att verka för bolagets bästa och det juridiska avtalet är det som styr om fakturan ska betalas eller ej.
 - Styrelsens ståndpunkt i frågan är att fakturan ska betalas. Ett första steg är att ha ett möte med kommunen. Därefter säkerställa att fakturan, om den ska bestridas, bestrids på ett korrekt sätt.
- Information om plushuset
 - Plushuset rullar på men på grund av semester tar saker längre tid. Det är svårt att säkerställa att tillträde kan ske 1 oktober. Dörrarna är fortfarande ett problem, ett datum för leverans av dörrarna finns men det är inte bekräftat och leverantören har inte gått att nå under sommaren.
 - Styrelsen beslutar att nödvändiga underlag, på delar som kan fördröja projektet, tas fram omgående och presenteras under styrelseutbildningen i Stockholm. Detta är för att säkerställa ett inflyttningsdatum och skapa möjlighet att göra en tydlig plan för hur projektet ska gå i mål.
 - Styrelsen föreslår att en förbesiktning av huset ska göras.

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

§ 50 forts.

VD informerar

- Information om de punkter som gicks igenom på ägardialog 2023-06-27.
 - Uppföljning av affärsplan, KF-mål inklusive budget, investeringar samt måluppfyllelse.
 - Genomgång av års- och flerårsbudget 2023–2025, sammanställning som styrelsen beslutade 2022-12-14 § 52.
 - Genomgång gjordes av hur hållbarheten av ekonomin i bolaget ser ut. Projekt som påverkar ekonomin långsiktigt, investeringsplanen för 2023 – 2025 visades.
 - Diskussion om när hyreshuset i Gnarp ska driftsättas.
 - Hur kostnadsökningar i verksamheten hanterats i bolaget.
 - Avkastningskrav om 4 % samt soliditet om minst 25 %. Prognos för 2023, vi kommer antagligen inte nå upp till 4 % och soliditeten kommer troligtvis minska.
 - Tillgänglighetsanpassa bostadsbeståndet. Information om vad som har gjorts hittills, hur det är dokumenterat samt hur vi ska jobba på det framåt.
 - Hur Nordanstigs kommuns fastigheter förvaltas samt hur bolaget ser på utfört uppdrag. Nya tekniska system, Vitec, ska hjälpa bolaget att följa upp arbetet bättre.
 - Hur bolaget mäter kundnöjdhet.
 - Genomgång av efterfakturering av skötsel timmar enligt förvaltningsavtalet.
 - Redovisning av effektiviseringarna enligt EPC-projektet. Diskussion om vilken information styrelsen får kring projektet, samt information om att alla fastighetsskötare fått utbildning för att kunna hantera den nya tekniken och på så sätt spara pengar när vi kan göra saker själva.
 - Genomgång Plushuset, ekonomi, antal nedlagda timmar.
 - Redogörelse för utmaningar, utveckling etc. nästa investeringsplan ska göras tillsammans med kommunen.
 - Samtal om nytt ägardirektiv.
 - Ägaren överväger att flytta fastigheter där kommunal verksamhet pågår till kommunens direkta ägande.
 - Transparens i bolaget mot allmänhet och ägare. Bolagets protokoll och öppenhet diskuterades.
 - Fråga om hur processen går kring beviljande av checkkredit togs upp.
- Vakansuppföljning tom 2023-07-31, bilaga 2
- Information om styrelseutbildning 23–24 augusti
- Information om del av Bringsta 3:6 fastighetsbildning, förrättningen förväntas genomföras under hösten.

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

§ 50 forts.

- Organisationsutveckling. VD informerade om att administrationen i bolaget är underbemannad i förhållande till styrelsens önskan om ökad marknadsföring och förbättrad kommunikation och effektivare uthyrning. VD lade fram ett förslag att anställa en kund- och marknadsansvarig för att arbeta upp den avdelningen. Ett annat förslag som också togs upp var att anställa en egen målare för att på så sätt kunna effektivisera underhållsarbeten.

Uthyrare informerar

- Genomgång av uthyrningsprocessen gavs, alla steg från att någon säger upp en lägenhet till att lägenheten är uthyrd igen.
- Diskussion fördes kring hur man kan förbättra och effektivisera uthyrningsprocessen. Styrelsen pålyser att det behöver finnas tydliga rutiner och instruktioner på hur uthyrningen av en lägenhet går till. För att minska sårbarheten.
- Styrelsen beslutar att hemsidan ska förbättras så det blir lättare att hitta lediga lägenheter i de olika områdena. Samt att det ska stå mer information om varje lägenhet som ligger ute på hemsidan med planritning och bilder. Detta arbete ska påbörjas senast oktober och en återtapportering kring hur arbetet fortgår till december.

Ekonomicontroller informerar

- Ekonomiuppföljning tom 2023-07-31.
 - Arbete pågår med att bygga om ekonomirapporten för att kunna presentera ekonomin på ett enklare och tydligare sätt och kunna göra en bättre jämförelse mot budget.
 - Styrelsen beslutar att en handlingsplan ska tas fram till styrelsemötet i september. I denna plan ska det framgå hur ekonomin ska rättas till för att bolaget ska röra sig mot avkastningskravet på 4 % samt soliditeten på 25 %.
 - Styrelsen beslutar att vi ska införa en tertialrapportering av ekonomin.

Styrelsens beslut

Att godkänna rapporterna

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

§ 51

ÖVRIGA FRÅGOR

Beslut tas att ha ett extra styrelsemöte nästa vecka i samband med utbildningen 23 augusti för de övriga frågorna som inte hanns med. Punkterna som ska tas upp är följande:

- Arbetsordning
- Konferens
- Fastighetslokaler
- Ekonomisk redovisning
- Marknadsföring av plushuset

Ordförande <i>NR</i>	Justerare <i>W</i>		Utdragsbestyrkande
-------------------------	-----------------------	--	--------------------

§ 52

MÖTET AVSLUTAS

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