

2017-07-31

Plats och tid

Nordanstigs Bostäder AB, kontoret i
Harmånger, 31/7 kl 08.15-12.00

Beslutande

Katarina Bylin	Ordf.
Martin Äng	vice ordf.
Ulf Löfgren	Ledamot
Johan Norrby	Ledamot
Alf Bohlin	Ledamot

Övriga deltagande

Birger Tellin	sekr.
Börje Lindblom	Suppleant

Utses att justera

Alf Bohlin

Justeringens
plats och tid

Under-
skrifter

Sekreterare


Birger Tellin

Paragrafer

81-89

Ordförande


Katarina Bylin

Justerande


Alf Bohlin

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Sammanträdesdatum

Datum för
anslags uppsättande

Datum för
anslags nedtagande

Förvaringsplats
för protokollet

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2017-07-31

§ 81

Justerare

Till att justera dagens protokoll valdes Alf Bohlin.

8

Justerandes sign

KB

Alf Bohlin

Utdragsbestyrkande

2017-07-31

§ 82

VD informerar

Birger Tellin gav en nulägesinformation om vad som pågår inom vår verksamhet och vår omvärld, samt informerade om genomförda, samt planerade projekt.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

8

Justeraandes sign

KB

[Signature]

Lidrågsbestyrkande

2017-07-31

§ 83

Framtida vakansutveckling i Hassela

Birger Tellin informerade om att Utslussen nu har sagt upp samtliga sina kontrakt till 170930, gällande lägenheter i Hassela. Vidare att diskussioner förts med Migrationsverket, om boendeplatser i Hassela, men något sådant behov, ses inte föreligga för tillfället.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade, med anledning av de uppsagda kontrakten i Hassela, uppdra till VD att via hemsida och annonsering, marknadsföra de lediga lägenheterna.

8

Justerandes sign

KB

21 012 315 - KOMMUNSAMKOP AB

Oluf

Utdragsbestyrkande

2017-07-31

§ 84

Delårsrapport för perioden 170101-170630.

Birger Tellin presenterade ett förslag till delårsrapport, för perioden januari-juni 2017.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att godkänna förslaget, samt uppdrog till VD att överlämna densamma till kommunens koncernredovisning (bilaga 1).

8

Justerandes sign

KB

Opp

Utdragsbestyrkande

2017-07-31

§ 85

Pågående arbeten

Birger Tellin informerade om de större pågående arbeten som företaget bedriver.

Externa projekt är, ombyggnad och återställning av hemkunskapslokaler, efter vattenskada och tillgänglighetsåtgärder vid gymnastiklokalen, Bergsjö skola, ny servicelinje i köket och ventilationsåtgärder i källarvåningen, vid Lönnbergsskolan i Bergsjö, ombyggnation av toaletter vid Bållefastigheten i Bergsjö, samt återställning efter vattenskada vid Bergesta servicehus i Gnarp.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

8

Juslerandes sign

KB

Out

Utdragsbestyrkande

2017-07-31

§ 86

Svar till Nordanstigs kommunfullmäktige

Vid bolagsstämman den 24 april, påtalade representanten för ägaren, Stig Jonsson, att ägaren ville ha ett svar, gällande fullmäktiges beslut §30/2016, om att bygga bostäder.

Martin Äng presenterade ett förslag, till svar, för styrelsen.

Styrelsens beslut

Efter avslutad diskussion, beslutade styrelsen att Martin Ängs förslag, skulle bli styrelsens svar till Nordanstigs kommunfullmäktige (bilaga 2).

8

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2017-07-31

§ 87

Fastighetsutveckling

Birger Tellin presenterade en avkastningsvärdering för en fastighet i Ilsbo, som ligger ute till försäljning.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att uppdra till VD att kontakta aktuell mäklare för en okulär besiktning, samt om allt verkar bra, lämna ett indikativt bud, på fastigheten.

8

Justerandes sign

KB

21 012 315 – KOMMUNSÄMKÖP AB



Utdrag i bestyrkande

2017-07-31

§ 88

Försäljning Röde 1:50

Efter att aktuell fastighet lagts ut, till försäljning, av mäklare, har ett anbud inkommit.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att inte anta det inkomna anbudet, utan stå fast vid det begärda priset på 1 800 tkr, vid en eventuell försäljning.

8

Justeraandes sign.

KB



Utdragsbestyrkande

2017-07-31

§ 89

Övriga frågor

a) Förslag på att ha en "strategidag" för styrelsen under hösten diskuterades.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att ha en "strategidag" den 20/10, program för den aktuella dagen, beslutas på nästa styrelsemöte.

b) Martin Äng ställde en fråga, om företaget omfattas av den nya elsäkerhetslagen, som trätt i kraft den 1 juli 2017.

Styrelsens beslut

Styrelsen informerades att så är fallet och att organisationen håller på att anpassas, enligt de nya reglerna. Styrelsen tackade för informationen.

8

Justerare

KB

Oly

Utdragsbestyrkande

Nordanstigs Bostäder Aktiefbolag
Org nr 556410-7745

Delårsrapport för perioden 2017-01-01 - 2017-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Delårsrapport för perioden 2017-01-01 - 2017-06-30

REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med redovisningsrådets rekommendationer och god redovisningssed.

VERKSAMHETEN

Uthyrningsläget

Sedan januari 2017 har antalet lägenheter för uthyrning, varit oförändrat, 764 stycken. Det fanns per den 30/6, 1 vakant lägenhet, belägen i Harmånger, med omedelbar inflyttning.

Personal

En ny fastighetskötare, samt en områdesansvarig arbetsledare för det östra området, har rekryterats, under perioden. Tjänsterna är ersättning för pensionsavgångar. Den totala sjukfrånvaron uppgick till 1,4 %.

Underhåll

Större underhållsåtgärder har under perioden genomförts, i form av stamreoveringsåtgärder samt fönster- och fasadbyte, vid Backvägen 5 i Harmånger. Byte delar av fasaden, vid kvarteret Bäckén i Ilsbo. För övrigt har planerade underhållsåtgärder in- och utvändigt genomförts planenligt.

Resultatutveckling

Periodens resultat visar en vinst på 1502 tkr, vilket är 1978 tkr sämre, jämfört mot samma period föregående år. Kostnader i samband med tillskapandet av tre nya lägenheter, vid Backvägen 5 i Harmånger, samt vissa större underhållsåtgärder, är en bidragande orsak, till periodens resultatutveckling.

KB *Åuf*

INVESTERINGAR

Investeringar i form av 3 nya lägenheter, vid Backvägen 5 i Harmånger, har genomförts under perioden, samt fönsterbyte vid fastigheten Vallenvägen 11-13, i Gnarp.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Bolagets likviditet har under perioden varit god.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid periodens slut framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning.

Prognos helår 2017

Prognosen för helåret bedöms till 4000 tkr.

Harmånger 2017-07-25

Birger Tellin
VD

KB 

Resultaträkning	2017-01-01 -2017-06-30	2016-01-01 -2016-06-30
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	42 365 635	42 677 866
Övriga förvaltningsintäkter	11 155 595	7 590 929
Summa nettoomsättning	53 521 230	50 268 795
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-28 769 056	-29 310 911
Underhållskostnader	-15 926 449	-10 367 286
Administrationskostnader	-2 474 846	-2 313 859
Fastighetsskatt	-200 000	-198 000
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar	-3 054 320	-2 988 460
Summa fastighetskostnader	-50 424 671	-45 178 516
Bruttoresultat	3 096 559	5 090 279
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	30 819	80 685
Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag	-182 678	-203 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 443 155	-1 487 981
Summa resultat från finansiella poster	-1 595 014	-1 610 391
Resultat efter finansiella poster	1 501 545	3 479 888
Periodens vinst	<u>1 501 545</u>	<u>3 479 888</u>

KB 

Balansräkning	2017-06-30	2016-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader	112 423 428	116 331 712
Mark och markanläggningar	20 780 292	20 440 647
Inventarier	8 640 418	8 446 339
	<u>141 844 138</u>	<u>145 218 698</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Fordringar hos koncernföretag	1 032 875	2 236 159
Uppskjutna skattefordringar	3 197 711	3 934 274
Övriga långfristiga fordringar	1 328 298	1 328 298
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	240 820	240 820
	<u>5 799 704</u>	<u>7 739 551</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>147 643 842</u>	<u>152 958 249</u>
Omsättningstillgångar		
<u>Varulager m m</u>		
Förnödenheter och förråd	146 424	156 811
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Hyses- och kundfordringar	638 990	851 753
Fordringar hos moderföretag	8 008 504	8 847 873
Fordringar hos koncernföretag	1 476 349	1 034 028
Aktuella skattefordringar	94 954	196 277
Övriga kortfristiga fordringar	297 656	139 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	536 037	481 317
	<u>11 052 490</u>	<u>11 550 656</u>
<u>Kassa och bank</u>	7 129	7 554
Summa omsättningstillgångar	<u>11 206 043</u>	<u>11 715 021</u>
Summa tillgångar	<u>158 849 885</u>	<u>164 673 270</u>

KB *Out*

Balansräkning	2017-06-30	2016-06-30
Skulder och eget kapital		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital	500 000	500 000
Reservfond	100 000	100 000
	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat vid helårsskiftet	44 480 601	40 165 678
Periodens vinst	1 501 545	3 479 887
	<u>45 982 146</u>	<u>43 645 565</u>
Summa eget kapital	<u>46 582 146</u>	<u>44 245 565</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	87 088 900	97 419 342
	<u>87 088 900</u>	<u>97 419 342</u>
Summa långfristiga skulder	<u>87 088 900</u>	<u>97 419 342</u>
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder	5 029 333	2 539 074
Skulder till moderföretag	4 396 627	4 814 270
Skulder till koncernföretag	1 430 150	684 285
Övriga kortfristiga skulder	1 373 987	1 304 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 948 742	9 666 388
	<u>25 178 839</u>	<u>23 008 362</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>25 178 839</u>	<u>23 008 362</u>
Summa skulder och eget kapital	<u>158 849 885</u>	<u>164 673 269</u>

KB *Out*

2017-08-01

Nordanstigs kommun

Kommunfullmäktige

Besvarande på fråga från Stig Jonsson, vid bolagsstämman för Nordanstigs Bostäder AB den 5maj 2017

- återkoppling beträffande Kommunfullmäktiges beslut § 30/2016, att uppdra till Nordanstigs Bostäder AB att bygga bostäder för högst 20mkr;

Med stöd av underlag för beslutet förknippar, vi det nära knutet till behov av bostäder för nysvenskar alternativt asylplatser. Nordanstigs Bostäder AB har bidragit med all sin förmåga, att kortsiktigt erbjuda boenden för dessa behov, allteftersom det uppkommit och framåt. Av erfarenhet vet vi att detta var ett toppformat fenomen, med kortsiktig horisont - det är inte en sann och fungerande marknad, när vi behöver hjälpa nödställda ute i världen. Således är detta inte en efterfrågan, man kan basera en långsiktig strategi för bostadsproduktion på. Nu har behovet av denna art av boenden avtagit och man har varslat att inför hösten 2017 kommer de lägenheter som hyrts av Nordanstigs Bostäder AB, i Hassela, att sägas upp och vi får lägenheterna åter till öppna bostadsmarknaden.

För oss inom styrelsen för Nordanstigs Bostäder är hållbar utveckling av boendebeståndet viktigt. Nordanstigs Bostäder AB har en historia där nyproduktion lett till övertalighet, med eftersatt underhåll och ekonomiska bekymmer som följd. Sedan några år tillbaka har bolaget kommit i balans och vi har sedan dess lagt stort fokus på underhåll och att höja boendestandarden inom beståndet. 2017 satsar vi bland annat extra på utemiljön, vid våra bostadsområden, vilket har fått mycket positiv respons på, från våra hyresgäster.

Till hållbar utveckling ingår även bostadsutveckling. Bostadsutveckling kan ske på olika sätt, nyproduktion är ett sätt, ändrad användning, tillbyggnad är andra. I takt med att efterfrågan på lägenheter, hos Nordanstig Bostäder AB ökat, så har bolaget anpassat de interna processerna för att vi mer effektivt kunna erbjuda lägenheter. Detta har vi gjort genom att till exempel introducera en webbaserad bostadskö och sedan några år tillbaka, har vi infört en särskild punkt på dagordningen vid styrelsemötena, som specifikt avser bostadsutveckling.

KB Off

Bostadsutveckling har en långsiktig horisont (>25år), som bör botten i substantiell ökad efterfrågan, det kräver likaså ekonomiska kalkyler som kan bära/finansiera respektive projekt. Som allmännyttigt bostadsbolag får vi inte verka riskkapitalistiskt, såsom kanske ett privat konsortium kan, eller låta befintliga hyresgäster betala för nyproduktion. Styrelsen har i alla tider följt vakansutvecklingen i bolaget och i dagsläget så kan vi erbjuda de flesta aktivt sökande en lägenhet på önskad ort inom någon, eller några månader, ibland omgående. Vi kan också se att lägenheter på vissa orter omsätts snabbare, när de kommer ut på marknaden, än på andra orter. Men märk, det är till rådande hyresnivåer inom kommunen.

Den ekonomiska kalkylen för en nyproduktion resulterar i en helt annan hyresnivå än den rådande marknadshyran i Nordanstigs kommun. Vår riskanalys bromsar med andra ord nyproduktion, varför vi sedan en tid tillbaka, valt en mer anpassad strategi, genom att försöka hitta lämpliga objekt att förvärva, för att bygga om, eller bygga till och på så sätt tillskapa nya lägenheter i vårt bestånd.

Detta ger en lägre produktionskostnad, tillika lägre hyreskostnad, vilket vi ser är en förutsättning för att nya tilltänkta hyresgäster, ska att bosätta sig i vår kommun. Samtidigt ser vi detta som ett bidrag att förvalta, den redan bebyggda miljön i kommunen, på bästa sätt. Ett flertal projekt är redan genomförda, bland annat nu senast, i samband med förvärvet av en fastighet i Harmånger, där även tre nya lägenheter har byggts till. Motsvarande projekt är aktuella, även i Bergsjö.

I en hållbar bostadsförvaltning, krävs dock förr eller senare en förnyring av bostadsbeståndet, med andra ord, någon form av nyproduktion. Sammanväver vi det med kommunens vision om att öka i invånarantal, snabbare kommunikationer mot Sundsvall, bredbandsutbyggnad och planerad ny E4, ser vi ett stort intresse i att planera för nyproduktion. Men vi ser även orosmoln såsom att Hudiksvall och Sundsvall bygger i snabb takt och att i Sverige bygger vi nu i motsvarande takt, såsom miljonprogrammets dagar. För framgång måste vi föra en hållbar strategi anpassad för vår kommuns substantiella behov och inte hänryckas av någon byggboom. Samtal med kommunens ledningsutskott, om att starta ett projekt i samverkan med kommunen, pågår i dagsläget. Framtagande av bostadsförsörjningsplan i Nordanstigs kommun pågår och bör utgöra stöd för framtida bostadsutvecklingsplaner.

Harmånger dag som ovan

Styrelsen för Nordanstigs Bostäder AB

Katarina Bylin

Martin Äng

Alf Bohlin

Johan Norrby

Ulf Löfgren

KB Alf