

2025-12-19

Protokoll styrelsemöte

Datum och tid	17 december kl. 09.00-12.00	
Plats	Nordanstigs Bostäder AB:s kontor i Harmånger	
Paragrafer	79–88	
Beslutspunkter	Attestinstruktion 2026 Datum styrelsemöten 2026	
Beslutande		
Michael Wallin	Ordförande	
Stig Jonsson	Ledamot/Vice ordförande	<i>Ej närvarande</i>
Eva Andersson	Ledamot	
Daniel Gunsth	Ledamot	
Ulla Nilsson	Ledamot	
Johan Norrby	Ledamot ersättare	
Niclas Silversved	Ledamot ersättare	<i>Ersätter Stig Jonsson</i>
Monica Olsson	Ledamot ersättare	<i>Ej närvarande</i>

Övriga deltagare

Anette Bergman	Vd och sekreterare	
Olof Pettersson	Biträdande Fastighetschef	
Kristina Lockner	HR-konsult, Mittkompetens AB	§84
Mattias Källman	Arbetsstagarrepresentant	

Underskrifter

Michael Wallin, Ordförande

Niclas Silversved, Ledamot/justerare

Anette Bergman, Vd/sekreterare

2025-12-19

§79 Mötets öppnande

Ordförande Michael Wallin hälsade alla välkommen och förklarade mötet öppnat.

§80 Val av sekreterare

Styrelsen beslutade att välja Anette Bergman till sekreterare.

§81 Val av justerare

Styrelsen beslutade att välja Niclas Silversved till justerare.

§82 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes med ändringen att punkt 7 i kallelsen/Information och rapporter tas före punkt 6 i kallelsen/Vd informerar.

§83 Föregående protokoll

Ordföranden gick igenom föregående protokoll som sedan lades till handlingarna.

§84 Information och rapporter

Vd och HR-konsult berättar det nya organisationsschemat från 1 januari 2026 vilket innefattar 24 medarbetare. Befattningsbeskrivningarna har tydliggjorts vilket kommer underlätta ansvarsfördelning och uppföljning.

Målsättningen är tydlighet och effektivitet men också är bra arbetsmiljö. Nästa steg i det operativa arbetet blir att tillsammans med medarbetarna hantera övergången till det nya. Därutöver ska en arbetsmiljöpolicy och rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete tas fram och beslutas.

Den nya organisationen kommer att utvärderas under nästa år.

§85 Vd informerar

Vd informerar om hyresförhandlingen inför 2026 och att information skickats till hyresgästerna via hemsida, sms och brev. Styrelsen får information om att rutinen för hot och våld gått igenom med alla medarbetare i samband med en träff med kommunpolis Johannes Persson. Arbetet med att genomföra skyddsronder har påbörjats.

Resultatet per sista november är -5,0 mnkr vilket kan jämföras med budgeterat -12,2 mnkr på helår. December månad kvarstår och det kan tillkomma poster i bokslutet som påverkar resultatet. På grund av att det inte genomfördes månadsbokslut under 2024 var det utmanande att lägga budget för 2025. Därutöver har 2025 hittills varit milt och snöfattigt vilket gynnat resultatet. Slutligen har de åtgärder som tagits under 2025, stora som små, också visat sig ge effekt.

Bolagets arbete med att effektivisera uthyrningsprocessen och erbjuda enklare renovering innan inflyttning har gett effekt. Vakansgraden, exklusive de spärrade lägenheterna, är just nu 3,8 procent

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur

2025-12-19

eller 30 lägenheter. Bolaget har tagit fram en uppdaterad uthyrningspolicy vilken styrelsen ska granska och besluta efter årsskiftet.

Vd och Biträdande Fastighetschef informerar om status för förvaltningsavtalet med Nordanstigs Kommun och Nordanstigs Fjärrvärme AB. Utfallet för löpande underhåll är 5,9 mnkr vilket kan jämföras mot årsbudgeten på 7,0 mnkr.

Vd går igenom punkterna i internkontrollplanen för 2025 och styrelse och vd diskuterar hur denna plan kan förfinas i framtiden.

§86 Beslutspunkter

Attestinstruktion 2026

På grund av att bolaget har en ny organisation från 2026 behöver attestinstruktion uppdateras för att säkerställa intern kontroll. Ambitionen är att instruktionen ska bidra till ett säkert arbetssätt som också är effektivt i vardagen. Den nya attestinstruktionen innebär att det krävs förändringar i arbetssätt, åtkomst till system och fakturaflöden med mera varför det kommer krävs en viss infasningsperiod.

Styrelsen diskuterar föreslagen attestinstruktion för 2026 och **beslutar att:**

- under rubrikerna "Avtal, beställningar/avrop" och "Attest leverantörsfakturer" sänka vd:s mandat till 3 mnkr (på grund av att Nordanstigs kommuns taxebundna kostnader från 2026 kommer att faktureras direkt till kommunen) samt justera till "över 3 mnkr" för styrelsens ordförande
- i övrigt godkänna föreslagen attestinstruktion för 2026
- vd ska ge en rapport om utfallet gentemot beslutad attestinstruktion på det andra styrelsemötet 2026.

Datum för styrelsemöten 2026

Bolaget har sedan tidigare mötet 17 december inbokat men behöver nu besluta om möten fram till nästkommande konstituerande möte. På styrelsemötet 12 november beslutade styrelsen att det är tillräckligt att ha styrelsemöten varannan månad. Det utskickade förslaget är anpassat efter kommunens tidplan vad gäller rapportering och övriga politiska möten.

Styrelsen diskuterar de föreslagna datumen och **beslutar att:**

- godkänna förslaget till datum för styrelsemöten 2026 (11 februari, 18 mars och 13 maj)

§87 Övriga frågor

Johan Norrby ställer frågan om varför det inte skickats ut förslag på datum för styrelsemöten för hela nästkommande år. Vd svarar att det i styrelsens arbetsordning står att styrelsen snarast efter ordinarie bolagsstämma ska hålla sammanträde, d.v.s. konstituerande möte, för att bland annat fastställa preliminära datum för styrelsemöten under tiden fram tills nästa ordinarie bolagsstämma. Till det

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur

2025-12-19

konstituerande mötet i maj kommer alltså förslag för preliminära datum för maj 2026 till maj 2027 att skickas ut för beslut.

§88 Mötet avslutas

Ordförande tackade styrelsen för ett bra möte och avslutade sedan mötet.

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur