

2026-06-18

## Protokoll styrelsemöte

**Datum och tid** 17 juni kl. 09.00-12.00  
**Plats** Nordanstigs Bostäder AB:s kontor i Harmånger  
**Paragrafer** 32–41  
**Beslutspunkter** Uppdaterad internkontrollplan  
Skrivelse till ägaren


### Beslutande

Michael Wallin	Ordförande	
Stig Jonsson	Ledamot/Vice ordförande	
Eva Andersson	Ledamot	
Daniel Gunsth	Ledamot	
Ulla Nilsson	Ledamot	
Johan Norrby	Ledamot ersättare	<i>Ej närvarande</i>
Niclas Silversved	Ledamot ersättare	
Monica Olsson	Ledamot ersättare	<i>Ej närvarande</i>


### Övriga deltagare

Anette Bergman	Vd och sekreterare
Olof Pettersson	Förvaltningschef
Mattias Källman	Arbetstagarrepresentant

### Underskrifter



Michael Wallin, Ordförande



Daniel Gunsth, Ledamot/justerare



Anette Bergman, Vd/sekreterare

2026-06-18

### §32 Mötets öppnande

Ordförande Michael Wallin hälsade alla välkommen och förklarade mötet öppnat.

### §33 Val av sekreterare

Styrelsen beslutade att välja Anette Bergman till sekreterare.

### §34 Val av justerare

Styrelsen beslutade att välja Daniel Gunsth till justerare.

### §35 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

### §36 Föregående protokoll

Ordföranden gick igenom föregående protokoll och lade det sedan till handlingarna.

### §37 Vd informerar

Det aktuella vakansläget är 4,8 procent och har de senaste månaderna varit lägre än 2025 – det utökade underhållet i lägenheterna har visat sig öka attraktiviteten. Den ekonomiska vakansen har, mestadels på grund av renovering av lägenheter, ökat något och är idag 2,5 procent.

Årets första månader var kalla och snörika, något som direkt visar sig påverka resultatet negativt. Utfallet per 31 maj 2026 är -6,3 mnkr.

Styrelsen får information om personalläget och att det tecknats ett samverkansavtal med Fastighetsanställdas förbund.

Vd informerar om kommande upphandlingar och den pågående dialogen med en intressent till en lokal i Harmånger. Styrelsen information om ett nytt uppdrag ifrån KS-beredningen inför framtida fastighetsinvesteringar – att göra bostadsanalys för trygghetsboenden. Slutligen informerar vd om upplägg under semesterperioden.

### §38 Information och rapporter

Inget att rapportera.

### §39 Beslutspunkter

#### *Uppdaterad internkontrollplan*

I november 2025 beslutades internkontrollplanen för 2026. Nu önskar bolaget uppdatera denna interkontrollplan med anpassning till kommunens mall i syfte att stärka styrning, uppföljning och jämförbarhet samt tydliggöra ansvar och kontrollaktiviteter. I samband med uppdateringen har bolaget genomfört en förnyad riskanalys. Totalt 36 risker har listats och placerats ut i en matris utifrån

<i>Ordförande signatur</i>	<i>Justerare signatur</i>	<i>Sekreterare signatur</i>
		

2026-06-18

grad av sannolikhet och konsekvens: De risker som klassificeras högst utifrån graden av sannolikhet och konsekvens i den uppdaterade interkontrollplanen är:

- Eftersatt underhåll -> skador, ökade framtida kostnader, värdeförlust
- Vakanta lägenheter -> negativ resultatpåverkan
- Ökande räntekostnader
- Ökande taxebundna kostnader

Ovanstående fyra risker placeras i den uppdaterade interkontrollplanen 2026. Uppföljning av internkontrollplanen sker löpande och redovisas till styrelsen i samband med tertial- och årsrapportering.

Styrelsen föreslås besluta att fastställa uppdaterad internkontrollplan för 2026.

Beslutsunderlag:

- Besluts-PM Uppdaterad internkontrollplan

#### ***Skrivelse till ägaren***

Nordanstigs Bostäder AB befinner sig i ett mycket ansträngt ekonomiskt läge. Trots genomförda effektiviseringar prognostiseras negativa resultat de kommande åren, soliditeten är låg och underhållsbehovet är omfattande. Situationen är i hög grad påverkad av externa faktorer såsom ränteläge, taxebundna kostnader och hyresutveckling. Sammantaget saknar bolaget i nuläget tillräcklig ekonomisk motståndskraft för att långsiktigt säkerställa värde, funktion och i förlängningen kommunens bostadsförsörjningsansvar. Utan åtgärder riskerar bolagets ekonomiska ställning att fortsatt försvagas, vilket kan leda till ökade kostnader och åtaganden för kommunen. Ägaren behöver göra ett principiellt ställningstagande.

Styrelsen föreslås besluta att:

- anta ett arbetsmaterial till skrivelse till ägaren
- diskutera arbetsmaterialet i samband med kommande ägarsamråd

Styrelsen diskuterar arbetsmaterialet till skrivelsen, föreslår några mindre justeringar och tillägg samt beslutar i övrigt enligt förslaget.

Beslutsunderlag:

- NBAB Skrivelse till ägaren 2026-06-17

#### **§40 Övriga frågor**

Inga övriga frågor.

<i>Ordförande signatur</i>	<i>Justerare signatur</i>	<i>Sekreterare signatur</i>
		

2026-06-18

**§41 Mötet avslutas**

Ordförande tackade styrelsen för ett bra möte, önskade alla en trevlig sommar och avslutade sedan mötet.

<i>Ordförande signatur</i>	<i>Justerare signatur</i>	<i>Sekreterare signatur</i>
		