

2026-02-17

Protokoll styrelsemöte

Datum och tid 11 februari kl. 09.00-12.00
Plats Nordanstigs Bostäder AB:s kontor i Harmånger
Paragrafer 1-10
Beslutspunkter Ny uthyrningspolicy
Fastighetsvärderingar 2025



Beslutande


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


Övriga deltagare

Anette Bergman	Vd och sekreterare
Olof Pettersson	Förvaltningschef
Tarek Alali	Chef Kundcenter, Marknad och IT
Mattias Källman	Arbetstagarrepresentant

Underskrifter



Michael Wallin, Ordförande


Stig Jonsson, Ledamot/justerare


Anette Bergman, Vd/sekreterare

2026-02-17



§1 Mötets öppnande

Ordförande Michael Wallin hälsade alla välkommen och förklarade mötet öppnat.

§2 Val av sekreterare

Styrelsen beslutade att välja Anette Bergman till sekreterare.

§3 Val av justerare

Styrelsen beslutade att välja Stig Jonsson till justerare.

§4 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§5 Föregående protokoll

Ordföranden gick igenom föregående protokoll, och upptäckte en justering som behöver göras. Resultat per 2025-11-30 ska vara -5,0 mnkr. Justerat protokoll lades sedan till handlingarna.

§6 Vd informerar

Vd informerar inledningsvis om det preliminära resultatet för 2025 och att de externa revisorerna nu granskar årsbokslut och årsredovisning som i år har upprättats internt. Vd visar en sammanställning över status för de beslut och uppmaningar som styrelsen haft till vd under år 2025. Styrelsen får information om övergång till ny organisation och om det arbetsmiljöarbete som pågår. Bland annat ska en arbetsmiljöpolicy tas fram och chefer och skyddsombud kommer att gå en gemensam arbetsmiljöutbildning.

Vd och Chef Kundcenter, Marknad och IT presenterar vakansstatistik och berättar att vakansgraden per 2025-12-31 var 3,8 procent, vilket kan jämföras med 4,8 procent 2024-12-31. Vakansgraden tenderar att öka efter varje årsskifte och siffran per 2026-02-04 var 4,5 procent. Därefter presenteras olika vedertagna vakansmått i branschen och diskussioner sker om hur bolaget på bästa sätt kan följa vakans för de olika objektstyperna. Vd återkommer med ett förslag gällande detta.

Vd och Förvaltningschef berättar om det preliminära utfallet för den löpande underhållsposten för 2025. Denna post, som är högre än tidigare år, avser enbart reparationer och enklare inre underhåll. Det stora underhållsbehovet vad gäller tak, fasader, stammar, målning, dränering med mera kvarstår i hela beståndet. Styrelsen får information om upplägget för det nya förvaltningsavtalet med Nordanstigs Kommun, ordförande och vd kommer att signera detta inom kort.

Vd informerar om att bolaget löpande har fått förfrågningar om både avyttringar och om förvärv men att styrelsen behöver diskutera och besluta en policy för avyttring av egendom. Ett förslag till policy tas upp på nästkommande styrelsemöte. Slutligen går Vd igenom punkterna i internkontrollplanen för 2026.

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
		

2026-02-17



§7 Information och rapporter

Vd informerar om att kommunen har önskat få in texterna till bolagsrapporten för 2025, även om denna ännu bara är preliminär. Vd skickar ut den preliminära bolagsrapporten tillsammans med preliminär resultat- och balansräkning för 2025 till styrelsen via mejl. Styrelse och vd:s plan är att fatta beslut om bokslut och årsredovisning på styrelsemötet i mars.

§8 Beslutspunkter

Ny uthyrningspolicy

Den nu gällande uthyrningspolicyen beslutades av styrelsen i juli 2022. Under de efterföljande åren ökade vakanserna, vilket bolaget delvis bedömer berodde på att policyen medförde en komplicerad och långdragen uthyrningsprocess. Policyen var utformad som en handbok/manual, vilket även innebar omfattande administration.

I mars 2025 beslutade styrelsen därför om ett antal undantag från uthyrningspolicyen. Bland annat infördes tidsbegränsningar för publicering av lägenheter på hemsidan, för betänketid samt för inlämning av inkomstbevis. Det föreslogs dessutom att försörjningsstöd och bostadsbidrag ska godtas som inkomst samt att en hyresgäst inte får ha fler än en betalningsanmärkning det senaste året. Styrelsen beslutade även att införa arbetsinflyttningsprioritet för personer som flyttar till kommunen på grund av arbete.

I slutet av 2025 utvärderades undantagen och det konstaterades att de haft goda effekter, både i form av minskad vakansgrad och ökad tydlighet. Tanken är att ha en uthyrningspolicy som vid varje tillfälle är anpassad efter den lokala marknaden, vakansläget och som är enkel för alla att förstå.

Styrelsen diskuterar förslaget till ny uthyrningspolicy och **beslutar att:**

- att lägga till en begränsning av hur många personer som får bo i respektive lägenhetsstorlek i policyen
- med tillägg av ovanstående, och med några mindre redaktionella korrigeringar, godkänna förslag till ny uthyrningspolicy

Fastighetsvärdering 2025

Enligt K3-regelverket ska indikationer på nedskrivningsbehov prövas vid varje balansdag. Många kommunala fastighetsbolag gör därmed interna kassaflödesvärderingar av sina fastigheter varje år till bokslutet. Vid indikation på nedskrivningsbehov brukar externa värderingar tas in.

Under året har bolaget tagit fram en rutin för fastighetsvärdering och till bokslutet 2025 har interna kassaflödesvärderingar av samtliga fastigheter genomförts. Den interna kassaflödesvärdering som genomförts visar ett totalt marknadsvärde på 285 (2024=334) mnkr. Det bokförda värdet på balansdagen var 146 (2024=147) mnkr vilket medför ett övervärde på 139 (2024=163) mnkr.

Under 2026 kommer bolaget att ta in några externa värderingar för att säkerställa den interna värderingen.

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
●	●	●

2026-02-17



Styrelsen diskuterar fastighetsvärdering 2025 och **beslutar att:**

- godkänna denna vilket innebär att inga nedskrivningar genomförs

§9 Övriga frågor

Johan Norrby ställer frågan om vad som gäller för det 65+boende som bolaget har i Bergsjö. Hans frågor besvaras av Chef Kundcenter, Marknad och IT.

§10 Mötet avslutas

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

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