

2026-09-16

Protokoll styrelsemöte

Datum och tid 9 september kl. 09.00-12.00
Plats Ängebyvägen 10, Gnarp
Paragrafer 32–41
Beslutspunkter T2 och P2 2026
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	Arbetsstagarrepresentant

Underskrifter



Michael Wallin, Ordförande



Ulla Nilsson, Ledamot/justerare



Anette Bergman, Vd/sekreterare

2026-09-16

§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 Ulla Nilsson till justerare.

§35 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§36 Föregående protokoll

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

I samband med detta noterades att ett utkast till skrivelse till ägaren under sommaren blivit känt utanför den avsedda mottagarkretsen. Styrelsen konstaterade att handlingar under beredning normalt inte är offentliga innan beslut fattats. Mot denna bakgrund fördes en allmän diskussion om hantering av bolagsintern information samt om styrelseledamöters och andra företrädares ansvar avseende sekretess och lojalitetsplikt.

§37 Vd informerar

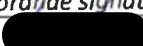
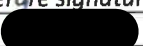
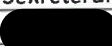
Vd informerar om etablering av smådjursklinik till Harmånger och att flytten av kontor och reception till Jättendal har genomförts enligt plan.

Aktuell vakansgrad är 4,4 procent, vilket innebär att 35 lägenheter finns publicerade på hemsidan. Den ekonomiska vakansgraden, d.v.s. för de lägenheter där det inte betalas någon hyra i dagsläget, är 2,7 procent. Nivån kan ses som låg för en allmännytta i en landsbygdskommun och visar att det finns en efterfrågan. Vakansgraden när det gäller yta för lokaler är 9,8 procent.

Förvaltningschef informerar om rekrytering av drifttekniker och hur det fungerat ute på fältet under sommarsemestrarna.

§38 Besluts punkter**T2 och P2 2026**

Prognosen för resultat före bokslutsdispositioner uppgår till -6 140 tkr vilket är 511 tkr bättre än budget. Resultatet speglar en fortsatt ansträngd ekonomisk situation, där en stor del av kostnadsmassan är svår att påverka. Temperatur, förbrukning och snöfall är svåra att förutsäga men bolaget har vid prognosläggandet utgått ifrån att resterande del av året blir ett så kallat normalår.

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
		

2026-09-16

Intäkterna prognostiseras uppgå till 80,4 mnkr, vilket är 3,8 mnkr högre än budget. Den positiva avvikelserna förklaras främst av högre intäkter avseende material och vidarefakturerings inom kommunens fastighetsverksamhet samt högre övriga intäkter. Därutöver utvecklas hyresintäkterna bättre än budget till följd av fortsatt minskad vakansgrad.

Kostnaderna prognostiseras till 86,4 mnkr, vilket är 3,1 mnkr högre än budget. De största negativa avvikelserna återfinns inom snöröjning och sandning, vidarefakturerat underhåll NK (motsvaras i huvudsak av post på intäktssidan) samt fjärrvärmekostnader. Även kostnader för köpta tjänster och revision överstiger budget. Samtidigt finns positiva kostnadsavvikelser inom bland annat el, biobränsle, programvaror, personalkostnader och lokalkostnader.

Avskrivningarna beräknas bli något högre än budget vilket handlar om att tidigare genomförda nedskrivningar inte kommer att återföras enligt plan. Finansiella intäkter och kostnader sammantaget bedöms ligga i nivå med budget för helåret.

Styrelsen föreslås besluta att:

- Godkänna T2 och P2 rapport för 2026
- Rapportera NBAB Tertialrapport 2026 till kommunen

Styrelsen beslutar enligt förslaget ovan.

Beslutsunderlag:

- NBAB Tertialrapport 2026
- Utfall 2026-08-31 och förslag till prognos 2 2026

Skrivelse till ägaren

Nordanstigs Bostäder AB befinner sig i ett ekonomiskt utmanande läge. Trots genomförda effektiviseringar prognostiseras negativa resultat de kommande åren, samtidigt som soliditeten är låg och underhållsbehovet omfattande. Situationen påverkas i hög grad av externa faktorer såsom ränteläge, taxebundna kostnader och hyresutveckling. Sammantaget bedömer styrelsen att bolagets ekonomiska motståndskraft är begränsad och att förutsättningarna för att långsiktigt säkerställa såväl fastigheternas värde och funktion som bolagets uppdrag behöver stärkas. Mot denna bakgrund anser styrelsen att det finns behov av ett principiellt ställningstagande från ägaren avseende bolagets långsiktiga förutsättningar och utveckling.

Styrelsen diskuterade ett utkast till skrivelse till ägaren på det extra styrelsemötet i juni. Bolaget fick därefter ett uppdrag av ägaren om att genomföra en fördjupad analys av ombildning till bostadsrätter och hur en eventuell avyttring påverkar personalkostnader. Analyserna har genomförts och skrivelsen har kompletterats. Den uppdaterade skrivelsen föreläggs styrelsen för behandling.

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
		

2026-09-16

Styrelsen föreslås besluta att:

- Godkänna skrivelse till ägaren
- Expediera denna till ägaren

Styrelsen beslutar enligt förslaget ovan.

Beslutsunderlag:

- NBAB uppdaterad skrivelse 2026–09

§39 Information och rapporter

Ingen information under denna punkt.

§40 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§41 Mötet avslutas

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

Ordförande signatur	Justerare signatur	Sekreterare signatur
		