

2019-09-11

Plats och tid

Nordanstigs Bostäder AB, kontoret i
Harmånger, 11/9, kl 08.00-11.45

Beslutande

Katarina Bylin	Ordf.
Ulf Löfgren	Ledamot
Lars-Erik Trapp	Ledamot
Johan Norrby	Ledamot
Bernt Larsson	Suppleant

Övriga deltagande

Maritta Jonsson	FAF
Birger Tellin	sekr.

Utses att justera

Johan Norrby

Justeringens
plats och tid

Under-
skrifter

Sekreterare



Paragrafer

30-42

Ordförande

Birger Tellin

Katarina Bylin

Justerande

Johan Norrby



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

2019-09-11

§ 30

Justerare

Till att justera dagens protokoll valdes Johan Norrby.

Justerare

KB W

2019-09-11

§ 31

VD informerar

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

Lars-Erik Trapp föreslog även att föregående styrelseprotokoll gås igenom, under aktuell punkt.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen, samt beslutade att protokollet från föregående styrelsesammanträde, gås igenom under aktuell punkt, kommande styrelsemöten.

Justerare

KB w

2019-09-11

§ 32

Vakansutveckling

Uthyrnings- samt vakansläget per 2019-09-01 presenterades (bilaga 1). Vid månadsskiftet augusti-september fanns det tjugosju vakanta lägenheter, för omgående inflyttning, i huvudsak på orterna Hassela och Strömsbruk.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen, samt beslutade att hålla nästa styrelsemöte i Hassela, för att planera eventuella framtida åtgärder, med anledning av den höga vakansgraden där.

Justerare

KB w

2019-09-11

§ 33

Pågående arbeten

Birger Tellin informerade om de pågående arbeten som bolaget bedriver för tillfället.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB W

2019-09-11

§ 34

Delårsredovisning

Birger Tellin lämnade ett förslag till delårsredovisning, för perioden 20190101-20190831.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att godkänna förslaget, samt uppdrog till VD att överlämna densamma till kommunens koncernredovisning (bilaga 2).

Justerare

KB w

2019-09-11

§ 35

Nytt ägardirektiv

Det nya ägardirektivet, vilket beslutats om i kommunfullmäktige 2019-05-27, diskuterades.

Styrelsens beslut

Efter avslutad diskussion, beslutades att behandla det nya ägardirektivet, på nästa bolagsstämma.

Justerare

LB w

2019-09-11

§ 36

Information dialogmöte ägaren

Katarina Bylin och Birger Tellin informerade från dialogmötet med ägaren Nordanstigs kommun, vilket ägde rum 2019-08-20 i kommunhuset.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB W

2019-09-11

§ 37

Nyproduktion Gnarp

Birger Tellin presenterade ett ritningsförslag, för det tilltänkta passivhuset, i Gnarp, samt informerade att detaljplanändringen tagits i byggnadsnämnden.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB W

2019-09-11

§ 38

Grönviken Mellanfjärden

Birger Tellin informerade om att man fått ett bud på fastigheten Dvästa 5:65 i Grönviken Mellanfjärden.

Styrelsens beslut

Efter avslutad diskussion beslutade styrelsen att den aktuella fastigheten inte är till salu, för tillfället och att man därför förkastar det aktuella budet.

Justerare

LB W

2019-09-11

§ 39

Linåkern Harmånger

Med anledning av att Nordanstigs kommun sagt upp hyreskontraktet för Linåkerns dagverksamhet och att lokalen förmodligen kommer att bli vakant från och med 2020-01-01, informerades Birger Tellin att man uppdragit till en arkitekt att komma med förslag, på att göra om lokalen till lägenheter.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB W

2019-09-11

§ 40

Redovisning elkostnader

Birger Tellin redovisade en sammanställning på hur elkostnaderna förändrats, de senaste åren.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB ✓

2019-09-11

§ 41

Datum för extra bolagsstämma

Tidpunkt för en eventuell extra bolagsstämma diskuterades.

Styrelsens beslut

Efter avslutad diskussion beslutade styrelsen att avvakta med beslut om en extra bolagsstämma.

Justerare

KB W

2019-09-11

§ 42

Övriga frågor

- a) Ulf Löfgren föreslog att kallelse och dagordning för styrelsemötena, skall läggas ut på hemsidan.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade enligt Ulf Löfgrens förslag, att kallelse och dagordning läggs ut på bolagets hemsida, inför styrelsemötena.

- b) Birger Tellin föreslog att bolaget skall skicka en förhandlingsframställan, om begäran av förhandling om hyresjustering från och med 2020-01-01, till hyresgästföreningen.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att uppdra till VD, att skicka en förhandlingsframställan, om begäran av förhandling om hyresjustering från 2020-01-01, till hyresgästföreningen, samt att på nästa styrelsemöte, utse förhandlingsdelegation för den aktuella förhandlingen.

Justerare

KB w

Vakansutveckling

Bilaga 1

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Varav stängda Strömsbruk	Stocka	Hassela	Varav stängda Hassela	Totalt	Diff.
dec-18	1	0	1	1	0	12	9	0	15	11	30	
jan-19	0	0	1	0	0	12	9	0	14	11	27	-3
feb-19	0	1	1	1	0	12	9	0	14	11	29	2
mar-19	0	0	2	1	0	12	9	0	14	11	29	0
apr-19	1	0	0	0	0	11	10	0	15	11	27	-2
maj-19	1	0	3	0	0	11	10	0	15	11	30	3
jun-19	1	1	3	0	0	11	10	0	15	11	31	1
jul-19	3	0	2	0	0	10	10	0	16	11	31	0
aug-19	0	0	1	0	0	10	10	0	16	11	27	-4
sep-19											0	0
okt-19											0	0
nov-19											0	0
dec-19											0	0

Uthyrda lägenheter

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Varav stängda Strömsbruk	Stocka	Hassela	Varav stängda Hassela	Totalt	Diff.	Anm
dec-18	259	126	133	72	16	40	9	38	64	11	748		
jan-19	260	126	133	73	16	40	9	38	65	11	751	3	
feb-19	260	125	133	72	16	40	9	38	65	11	749	-2	
mar-19	260	126	132	72	16	40	9	38	65	11	749	0	
apr-19	259	126	134	73	16	41	10	38	64	11	751	2	
maj-19	259	126	131	73	16	41	10	38	64	11	748	-3	
jun-19	259	125	131	73	16	41	10	38	64	11	747	-1	
jul-19	257	126	132	73	16	42	10	38	63	11	747	0	
aug-19	260	126	133	73	16	42	10	38	63	11	751	4	
sep-19											0	0	
okt-19											0	0	
nov-19											0	0	
dec-19											0	0	

Kommande lägenheter

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Stocka	Hassela	Totalt	Diff.
nov-19	8								8	
mar-19			11						11	Tryggbo lgh
nov-20		8							8	
Tot									27	

KB w

Nordanstigs Bostäder Aktiefbolag
Org nr 556410-7745

Delårsrapport för perioden 2019-01-01 - 2019-08-31

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 2019-01-01 - 2019-08-31

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VERKSAMHETEN

Uthyrningsläget

Den 31/8 2019 fanns 779 stycken lägenheter, för uthyrning. Av dessa var 27 vakanta, varav huvuddelen i Hassela och Strömsbruk.

Personal

En ny fastighetsskötare har anställts under perioden, detta med anledning av tidigare uppsägningar, samt tjänsteförändringar. Den totala sjukfrånvaron uppgick till 2,1 %.

Underhåll

Större underhållsåtgärder har under perioden genomförts, i form av renovering av fönster och altandörrar vid Strömsbruksvägen 9-11 i Harmånger, samt omläggning av taken vid Skolbacken 6 i Ilsbo och Aspvägen 12 i Bergsjö. För övrigt har planerade underhållsåtgärder in- och utvändigt, genomförts planenligt

Resultatutveckling

Periodens resultat visar en vinst på 3 570 tkr, vilket är 3 394 tkr bättre, jämfört med delårsresultatet, från föregående år. Den aktuella redovisningsperioden har betydelse för periodens resultatutveckling.

INVESTERINGAR

Investeringar som genomförts under perioden, är förvärv av fastigheten Ilsbo Berge 10:2, med 12 lägenheter, från Statens bostadsomvandling, vilken tidigare förhyrts via ett blockhyreskontrakt. Vidare har Alvägen 4 i Bergsjö byggts om till 8 nya lägenheter, med planerad inflyttning 191101.

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 2019

Prognosen för helåret bedöms till 2000 tkr, vilket är bättre än budget.

Harmånger 2019-09-10

Birger Tellin
VD

KB W

Resultaträkning	2019-01-01 -2019-08-31	2018-01-01 -2018-06-30
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	35 675 023	41 074 933
Övriga förvaltningsintäkter	22 785 584	5 555 509
Summa nettoomsättning	58 460 607	46 630 442
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-31 542 983	-29 357 857
Underhållskostnader	-13 057 013	-9 535 186
Administrationskostnader	-3 734 571	-2 635 878
Fastighetsskatt	-311 110	-220 000
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar	-4 314 222	-3 102 379
Summa fastighetskostnader	-52 959 899	-44 851 300
Bruttoresultat	5 500 708	1 779 142
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	36 620	34 221
Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag	-204 928	-183 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 762 124	-1 453 674
Summa resultat från finansiella poster	-1 930 432	-1 603 131
Resultat efter finansiella poster	3 570 276	176 011
Periodens vinst	<u>3 570 276</u>	<u>176 011</u>

KB w

Balansräkning	2019-08-31	2018-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader	117 176 788	112 909 209
Mark och markanläggningar	19 450 174	20 768 856
Inventarier	9 493 836	8 927 090
Pågående nyanläggningar	-	1 500 000
	<u>146 120 798</u>	<u>144 105 155</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Uppskjutna skattefordringar	2 739 088	2 958 729
Övriga långfristiga fordringar	-	1 328 298
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	240 820	240 820
	<u>2 979 908</u>	<u>4 527 847</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>149 100 706</u>	<u>148 633 002</u>
Omsättningstillgångar		
<u>Varulager m m</u>		
Förnödenheter och förråd	139 886	153 589
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Hyses- och kundfordringar	172 737	346 519
Fordringar hos moderföretag	18 061 535	8 477 740
Fordringar hos koncernföretag	-	32 875
Aktuella skattefordringar	-	11 999
Övriga kortfristiga fordringar	54 978	42 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	375 043	527 678
	<u>18 664 293</u>	<u>9 439 008</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>18 804 179</u>	<u>9 592 597</u>
Summa tillgångar	<u>167 904 885</u>	<u>158 225 599</u>

KB W

Balansräkning	2019-08-31	2018-06-30
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	48 165 626	47 050 794
Periodens vinst	3 570 276	176 011
	<u>51 735 902</u>	<u>47 226 805</u>
Summa eget kapital	<u>52 335 902</u>	<u>47 826 805</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	98 213 900	87 963 900
	<u>98 213 900</u>	<u>87 963 900</u>
Summa långfristiga skulder	<u>98 213 900</u>	<u>87 963 900</u>
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder	4 005 844	3 957 858
Skulder till moderföretag	-	4 068 161
Skulder till koncernföretag	389 333	1 162 778
Skatteskulder	43 699	-
Övriga kortfristiga skulder	1 462 211	641 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 453 996	8 604 303
	<u>17 355 083</u>	<u>22 434 894</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>17 355 083</u>	<u>22 434 894</u>
Summa skulder och eget kapital	<u>167 904 885</u>	<u>158 225 599</u>