

Sammanträdesdatum
2020-12-14

Plats och tid Nordanstigs Bostäder AB, kontoret Harmånger
kl. 08.15-12.00.

Beslutande	Katarina Bylin Ulf Löfgren Lars-Erik Trapp Johan Norrby Sven Åke Eriksson	Ordf. Ledamot Ledamot Ledamot Suppleant
------------	---------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

Övriga deltagande	Bernt Larsson Birger Tellin Ola Wigg	Suppleant sekr. Nordanstigs kommun
-------------------	--------------------------------------------	------------------------------------------

Utses att justera Johan Norrby

Underskrifter

Sekreterare



Birger Tellin

Paragrafer 39-50

Ordförande



Katarina Bylin

Justerande



Johan Norrby

2020-10-26

§ 39

Justerare

Till att justera dagens protokoll valdes Johan Norrby.

Justerare

KB w

2020-10-26

§ 40

VD informerar

Föregående styrelseprotokoll gicks igenom.

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

Organisation och funktioner för personalen i bolaget, samt utfallet för hyresförhandlingen, gällande nästa års hyresjustering redovisades, bland annat. Hyresjusteringen blev 1,2% och gäller från 2021-01-01.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB w

2020-10-26

§ 41

Vakansutveckling

Uthyrnings- samt vakansläget per 2020-12-01 presenterades (bilaga 1). Vid månadsskiftet november-december, fanns det femtio vakanta lägenheter, för omgående inflyttning, fördelade på ett flertal orter, i kommunen.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB w

2020-10-26

§ 42

Vakanser Hassela

Då det under en lång tid varit en stor del vakanser i Hassela, ville styrelsen få en redovisning hur dessa fördelar sig på de olika fastigheterna, samt den ekonomiska påverkan för det aktuella hyresbortfallet.

Birger Tellin presenterade det aktuella vakansläget i Hassela, samt dess ekonomiska påverkan för bolaget (bilaga 2).

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen och beslutade att behandla problematiken vidare på den planerade arbetsdagen efter årsskiftet, samt därefter besluta om lämpliga åtgärder.

Justerare

KB W

2020-10-26

§ 43

Ekonomisk redovisning

Birger Tellin presenterade en ekonomisk redovisning för perioden januari-november 2020.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen, samt konstaterade att underhållskostnaderna ökat, jämfört med föregående år, samt att många kostsamma åtgärder inom EPC-projektet genomförts, vilket förklarar det aktuella resultatet.

Justerare

KB W

2020-10-26

§ 44

Budget 2021

Birger Tellin presenterade ett förslag till budget för 2021.

Då resultatet i det presenterade budgetförslaget, inte uppnår det ekonomiska målet gällande avkastningskravet, i ägardirektivet för bolaget, föreslås att den budgeterade kostnaden för fastigheternas underhåll justeras, så att föreskrivet avkastningskrav uppnås.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att justera kostnadsnivån för underhållet av bolagets fastigheter, till att bli 1 000 tkr lägre än för 2020, detta för att uppnå det i ägardirektivet föreskrivna avkastningskravet.

Med anledning av aktuell åtgärd, vill bolaget att ägaren ser över det ekonomiska målet, gällande nivån på avkastningskravet, då minskningen av underhållsbudgeten kan ge negativa effekter på fastigheternas framtida värde (bilaga 3).

Justerare

KB w

2020-10-26

§ 45

Pågående arbeten

Birger Tellin informerade om de pågående arbeten som bolaget bedriver för tillfället, vilka i huvudsak är EPC-projektet, plusshuset i Gnarp, fönster- och fasadrenovering vid Jordgubbsvägen i Bergsjö.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB w

2020-10-26

§ 46

Plusshuset i Gnarp

Birger Tellin informerade om läget för byggnationen av plusshuset i Gnarp. Plattan och grunden är nu fullt klar, vidare kommer väggblocken att produceras inomhus, för att sedan resas på plats, vid lämpligt tillfälle.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB w

2020-10-26

§ 47

Affärsplan verksamhetsplan samt framtida nyproduktion

Ett förslag om att planera in en separat arbetsdag, under slutet av februari nästa år och att då behandla punkterna 9,10 och 11, från dagen ärendelista lades fram.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade om en arbetsdag den 24 februari, nästa år och att då avhandla punkterna 9, 10 och 11, varför dessa utgick från dagens ärendelista.

Justerare

KB w

2020-10-26

§ 48

Sammanträdesdagar 2021

Följande dagar föreslogs som sammanträdesdagar, för styrelsens ordinarie möten vid Nordanstigs Bostäder AB, under 2021.

8/2, 19/4, 21/6, 13/9, 18/10 och 14/12, med början kl 08.15.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade enligt gällande förslag.

Justerare

KB w

2020-10-26

§ 49

Kommunens övergripande mål (Ola Wigg)

Ola Wigg från Nordanstigs kommun medverkade via länk och informerade om kommunens övergripande mål. Han poängterade också hur viktig det är att de kommunalägda bolagen känner till dessa, samt att de försöker bidra till att uppfylla dem.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB w

2020-10-26

§ 50

Övriga frågor

a) Värdering av inventarier, samt eventuell policy

Johan Norrby ställde en fråga gällande värdering av inventarier, som avyttras från företaget och om det finns någon policy gällande försäljning av inventarier. Birger Tellin svarade att man brukar ta in värdering från två oberoende källor i samband med försäljning av inventarier från företaget.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att ta fram ett förslag till policy, vilken skall användas, i samband med försäljning av inventarier, i framtiden och att kolla med kommunen, om det finns något lämpligt material där, som går att använda.

b) Hyresavier

Johan Norrby ställde en fråga om hur många gånger bolaget delar ut hyresavier, per år. Birger Tellin svarade att hyresavier delas ut 4 gånger per år.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

c) Nyckeltal

Johan Norrby frågade om bolaget hade något nyckeltal, gällande lägenhetsantal/lägenhetsyta, kontra antalet anställda. Birger Tellin svarade att han inte var bekant, med något sådant nyckeltal.

Styrelsens beslut

Justerare

KB w

Vakansutveckling

Bilaga 1

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	lIsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Varav stängda Strömsbruk	Stocka	Hassela	Varav stängda Hassela	Totalt	Diff.
dec-19	9	0	1	0	0	13	11	0	18	11	41	-1
jan-20	6	1	2	0	0	13	11	0	18	11	40	-1
feb-20	6	0	4	0	0	14	11	0	21	12	45	5
mar-20	5	1	5	0	0	13	11	1	21	12	46	1
apr-20	6	2	4	0	0	14	11	1	13	5	40	-6
maj-20	8	2	4	0	0	13	11	1	14	5	42	2
jun-20	8	2	4	0	0	13	11	0	14	5	41	-1
jul-20	9	2	4	0	0	13	11	0	15	5	43	2
aug-20	7	5	6	0	0	15	13	0	15	5	48	5
sep-20	8	6	5	1	0	16	13	0	17	6	53	5
okt-20	7	5	5	2	0	16	13	0	18	6	53	0
nov-20	7	4	4	1	1	16	13	2	15	5	50	-3
dec-20											0	0

Uthyrda lägenheter

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	lIsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Varav stängda Strömsbruk	Stocka	Hassela	Varav stängda Hassela	Totalt	Diff.	Anm
dec-19	259	126	133	73	16	39	11	38	61	11	745	1	
jan-20	262	125	132	73	16	39	11	38	61	11	746	1	
feb-20	262	126	130	73	16	38	11	38	58	12	741	-5	
mar-20	263	125	129	73	16	39	11	37	58	12	740	-1	
apr-20	262	124	130	73	16	38	11	37	66	5	746	6	
maj-20	260	124	130	73	16	39	11	37	65	5	744	-2	
jun-20	260	124	130	73	16	39	11	38	65	5	745	1	
jul-20	259	124	130	73	16	39	11	38	64	5	743	-2	
aug-20	261	121	128	73	16	37	13	38	64	5	738	-5	
sep-20	260	120	129	72	16	36	13	38	62	6	733	-5	
okt-20	261	121	129	71	16	36	13	38	61	6	733	0	
nov-20	261	122	130	72	15	36	13	36	64	5	736	3	
dec-20											0	0	

Kommande lägenheter

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	lIsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Stocka	Hassela	Totalt	Diff.
jan-22		8							8	
Tot									8	

K13 w

Vakansläge Hassela 202012

Bilagga 2.

Kod	Adress	Fastighet	Lgh	Vakanta	Hyresförl./mån	Bo-yta	Lok	Vakanta	Lok-yta	Totalt	Byggår	Anm.
8021	Bergsjövägen 20 (f.d. SBO 55+)	Nordanbro 2:81	12	4	22 150,00 kr	756,0	0	0	0,0	756,0	1965/10	Ren. 2010
8021	Bergsjövägen 22	Nordanbro 2:81	14	4	19 887,00 kr	756,0	3	0	312,0	756,0	1965	
8031	Nordanbrovägen 1, 3,	Nordanbro 2:84	30	2	10 669,00 kr	1807,0	0	0	0,0	1807,0	1969	
8032	Nordanbrovägen 7	Nordanbro 2:84	16	5	27 406,00 kr	1120,4	0	0	0,0	1120,4	1978	Red. hyra 8 uth. lgh
8033	Nordanbrovägen 4, 6, 8	Nordanbro 2:92	8	0	0,00 kr	530,0	1	1 (fr. 2021-01-01)	328,0	858,0	1989	Förskolan ca 500 tkr/år
		Månad tot	80	15	80 112,00 kr	4969,4	4			640,0		
		År tot			961 344,00 kr					5297,4		

KIB w

Budget 2021 NBAB

Bilaga 3.

Nordanstigs Bostäder AB	Budget 2020	Budget 2021	Diff. %	Diff. kr	Anm.
Org.nr. 556410-7745					
Intäkter					
Hysesintäkter	53 001	52 576	-0,80%	0	1,2% hyresjust., inkl. hyresförl.
Intäkter NK	29 100	28 500	-2,06%	-600	Ber. lägre kost. drift tot.
Externert sålda tjänster	4 599	4 600	0,02%	1	
Övriga förvaltningsintäkter	600	600	0,00%	0	
Lönebidrag	660	660	0,00%	0	
Summa	87 960	86 936	-1,16%	-1 024	
Fastighetskostnader					
Övrig drift NK	-700	-700	0,00%	0	
EI	-3 317	-3 000	-9,56%	317	EPC
EI NK	-5 295	-5 000	-5,57%	295	EPC
Värme	-6 503	-6 000	-7,73%	503	EPC
Värme NK	-4 524	-4 200	-7,17%	324	EPC
Va-kostnader	-4 104	-4 145	1,00%	-41	
Va-kostnader NK	-2 440	-2 465	1,02%	-25	
Sophämtning	-1 316	-1 300	-1,20%	16	
Sophämtning NK	-1 202	-1 200	-0,17%	2	
Snöröjning, sandning	-711	-715	0,56%	-4	
Snöröjning, sandning NK	-748	-750	0,27%	-2	
Underhåll	-11 500	-10 500	-8,70%	1 000	Minskning uppnå avkastningskrav från ägaren
Underhåll NK	-2 900	-2 900	0,00%	0	
Försäkringar	-330	-345	4,55%	-15	
Vägavgifter	-925	-930	0,54%	-5	Fler fast.
KabelTV	-410	-410	0,00%	0	
KabelTV NK	-70	-70	0,00%	0	
Fastighetsskatt	-700	-725	3,57%	-25	Fler fast.
Boinflytande medel	-110	-110	0,00%	0	
Förhandlingsersättning	-110	-110	0,00%	0	
Kostnader ex. projekt kommun NK	-2 800	-2 800	0,00%	0	
Externert sålda tjänster	-350	-350	0,00%	0	
Projekt	-2 500	-2 500	0,00%	0	
Övriga fastighetskostnader	-1 000	-1 000	0,00%	0	
Summa	-54 565	-52 225	-4,29%	2 340	
Övriga externa kostnader					
Drift o u-håll maskiner	-550	-550	0,00%	0	
Fordonskostnader	-996	-1 000	0,45%	-4	
Annonsering reklam o PR	-85	-85	0,00%	0	
Telefon	-70	-100	42,86%	-30	
Redovisningstj. o revision	-160	-170	6,25%	-10	
Övriga externa kost.	-1 400	-1 400	0,00%	0	
Summa	-3 261	-3 305	1,36%	-44	
Personalkostnader					
Löner	-12 500	-12 800	2,40%	-300	
Arbetsgivaravg.	-4 025	-4 122	2,41%	-97	
Föränd. semesterlönesk.	-150	-150	0,00%	0	
Bilers.	-100	-100	0,00%	0	
Uttagsskatt	-194	-195	0,62%	-1	
Arbetsmarknadsförs. och pensioner	-1 000	-1 000	0,00%	0	
Utbildning och hälsovård	-260	-265	1,88%	-5	
Övriga personalkostnader	-225	-225	0,00%	0	
Summa	-18 454	-18 857	2,18%	-403	
Avskrivningar/nedskrivningar					
Byggnader	-5 400	-6 000	11,11%	-600	EPC invest
Övriga avskrivningar	-1 150	-1 300	13,04%	-150	EPC invest
Nedskrivningar	-500	-400	-20,00%	100	Humlegårdsv. 3 rivning, Linblomman Hassela
Summa	-7 050	-7 700	9,22%	-650	
Övriga rörelsekostnader					
Förlust vid avyttring	-20	-20	0,00%	0	
Förlust på hyres o kundf.	-60	-50	-16,67%	10	
Summa	-80	-70	-12,50%	10	
Finansiella int/kost					
Ränteintäkter	50	40	-20,00%	-10	
Räntekost. m.m.	-2400	-2500	4,17%	-100	Ökade lån EPC, byggnation
Övriga skulderelaterade poster	-205	-230	12,20%	-25	
Summa	-2 555	-2 690	5,28%	-135	
Totala kostnader	-85 964	-84 847	-1,30%	1 117	
Resultat/vinst	1 996	2 089	4,68%	93	

KB w