

Norabostäder AB, 556470-7569  
Styrelsemöte 2022-12-09

1(3)

## Protokoll nr 4 2022 fört vid styrelsesammanträde för Norabostäder AB

**Tid:** Fredag den 9 december 2022 kl 08.30-11.30

**Plats:** Norabostäders kontor, Änggatan 11

Närvarande ledamöter: Marc von Melen  
Ulla Bergström  
Michael Swall  
Marita Simpson  
Bengt Svensson  
Ari Kainulainen

Frånvarande: Anna Karlsson

Övriga närvarande: Eva Henebäck, VD  
Anna Willgård, Ekonomichef

### § 42 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

### § 43 Godkännande av dagordning

Föreslagen dagordning godkändes.

### § 44 Val av sekreterare

Till sekreterare för mötet valdes Anna Willgård.

### § 45 Val av justerare

Till justerare att jämte ordförande justera protokollet utsågs Ulla Bergström.

### § 46 Föregående sammanträdesprotokoll

Sammanträdesprotokoll nr 4, 5 oktober gicks igenom.

### Styrelsen beslutade

#### att lägga ovanstående protokoll till handlingarna

### § 47 Budget 2023

Ekonomichefen presenterade tjänstemannaförslaget till budget för 2023.

2023 kommer bli ett tufft år beroende på rejäla kostnadsökningar på flera områden, främst vad gäller taxorna för fjärrvärme, vatten och sophantering. Även ökade räntekostnader och elnätsavgifter slår hårt mot resultatet kommande år. Stigande byggkostnader och ett stort behov av underhåll i våra fastigheter gör det svårt att minska ett redan pressat utrymme för underhåll. Hyresförhandlingarna för 2023 har ännu inte påbörjats men vi ser att det kommer att krävas hyreshöjningar betydligt över tidigare års nivåer för att nå ett nollresultat i budgeten för 2023.

I tjänstemannaförslaget föreslås en budget med ett resultat före skatt om -2,2 Mkr. Detta kommer att innebära att ägarens långsiktiga krav om en direktavkastning om minst 5% inte kommer att uppfyllas för 2023.

Styrelsen diskuterade budgetförslaget med negativt resultat samt möjliga besparingar och justeringar. Styrelsen diskuterade även kommande rekryteringsbehov gällande projektledare bl a för arbete med nya Karlsängskolan samt andra utredningar kring kommunens lokalanpassningar.

### Styrelsen beslutade

#### Att fastställa budget för 2023 med följande tillägg:

|                                                                                          | Tsek          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Presenterat tjänstemannaförslag, resultat före skatt</b>                              | <b>-2 200</b> |
| Hysesintäkt bostäder, justering av troligt utfall av 2023 års förhandling                | 600           |
| Vinst vid försäljning av bostadsrätt                                                     | 300           |
| Ytterligare intäkt pga vidarefakturering till Nora Fastigheter, rekryterad projektledare | 500           |
| Elprisstöd                                                                               | 500           |
| Besparing uppvärmningskostnader                                                          | 400           |
| Rekrytering projektledare, lön inkl sociala avgifter                                     | -500          |
| Flyttar fram genomförande av hyresgästenkät                                              | 100           |
| <b>Justerad budget antagen av styrelsen, resultat före skatt</b>                         | <b>-300</b>   |

Justeringar i den antagna budgeten om -300 Tsek , med målsättningen att öka underhållsbudgeten, får göras först efter att året förlust har täckts.

### § 48 Affärsplan

VD föredrog uppdaterad affärsplan för 2023-2028. Affärsplanen har kompletterats med uppdaterade aktiviteter och mätbara mål för kommande år i en målmatris.

### Styrelsen tackade för redovisningen och beslutade

#### att anta affärsplanen

### § 49 Rapportering – Uthyrningsläget

VD rapporterade om uthyrningsläget per 2022-12-01.

### § 50 Rapportering – Personal/organisation/verksamhet

VD rapporterade om aktuella personal-, organisations- och verksamhetsfrågor.

### Styrelsen tackade för rapporteringen § 49-50 och beslutade

#### att lägga rapporteringen till handlingarna

Norabostäder AB, 556470-7569  
Styrelsemöte 2022-12-09

3(3)

### § 51 Arbetsordning 2023, kommande möten

VD presenterade förslaget till arbetsordning och mötesschema.

#### Styrelsen beslutade

att anta arbetsordning samt möteschema

#### Kommande möten är:

|                   |                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| Måndag 6 mars     | Årsbokslut, attestinstruktion, finanspolicy, uthyrningspolicy |
| Onsdag 7 juni     | Tertialbokslut 1                                              |
| Onsdag 4 oktober  | Tertialbokslut 2                                              |
| Fredag 8 december | Budget, affärsplan, styrelsens arbetsordning/mötesplan        |

Utöver ovan styrelsemöten planeras för strategidagar onsdag 30 augusti - torsdag 31 augusti samt styrelseutbildning 1 dag under maj-juni. VD undersöker möjligheter och återkommer med datum.

### § 52 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

### § 53 Mötets avslut

Ordföranden tackade alla närvarande för visat intresse och avslutade mötet.

Vid protokollet

Justeras

Anna Willgård

Marc von Melen

Ulla Bergström

*Anna Willgård*

Anna Willgård  
E-mail: anna.willgard@norabostader.se  
Role: Sekreterare  
Verified by Mobile BankID  
2022-12-13 13:37 CET

*Marc von Melen*

Marc von Melen  
E-mail: marc.vonmelen@gmail.com  
Role: Justerare  
Verified by Mobile BankID  
2022-12-14 08:33 CET

*Ulla Bergström*

Ulla Bergström  
E-mail: ullamariabm@gmail.com  
Role: Justerare  
Verified by Mobile BankID  
2022-12-18 18:55 CET