



NYBRO KOMMUN

Signering av protokoll Nybro kommun

Ärendenummer: #37267 | Inskickat av: Helena Hertzman-Rohdin (signerad) | 2025-06-11 19:50

✓1. Protokoll

Nämnd / Styrelse

AB Nybro Brunn

Datum för sammanträdet / mötet

Datum

2025-05-28

Protokoll

 **2025-05-28 Protokoll styrelsemöte AB Nybro Brunn.pdf** (196 KB)

Samtliga filer ovan finns bifogade i detta dokument, se bifogade filer.

✓2. Signering av protokoll

Vilka ska signera protokollet / handlingen?

Sekreterare
Ordförande
Protokolljusterare

Signeringstyp Sekreterare

E-signering utan personnummer

Signeringstyp Ordförande

E-signering utan personnummer

Signeringstyp Protokolljusterare

E-signering utan personnummer

Sekreterare

Förnamn

Katharina

Efternamn

Eriksson

E-postadress

Katharina.eriksson@nbab.se

Ordförande

Förnamn

Mikael

Efternamn

Svanström

E-postadress

Mikael.Svanstrom@public.nybro.se

Protokolljusterare

Förnamn

Sonny

Efternamn

Lönngrén

E-postadress

sonny.lonngrén@public.nybro.se

Signering

Följande parter har signerat detta ärende.

Namn: KATHARINA ERIKSSON

Person ID: 197911149727

Datum: 2025-06-11 14:30

Signerad checksumma: SHA-1 1EE54D3084320D051AADE8CA6DABF58EDA9AB8A7

Namn: HANS ARVID MIKAEL SVANSTRÖM

Person ID: 195805252938

Datum: 2025-06-11 15:52

Signerad checksumma: SHA-1 1EE54D3084320D051AADE8CA6DABF58EDA9AB8A7

Namn: Sonny Martin Lönngren

Person ID: 194508212992

Datum: 2025-06-11 19:50

Signerad checksumma: SHA-1 1EE54D3084320D051AADE8CA6DABF58EDA9AB8A7

2025-05-28

Plats och tid

Nybro Bostads AB klockan 15:40 – 16:20
Sammanträdesdatum 2025-05-28

Beslutande

Mikael Svanström (S)
Michael Ericsson (KD)
Catarina Bentsrud (S)
Ingeli Ivansson (C)
Carina Akinder (C)
Sonny Lönngren (M)
Göran Bågenholm (SD)

Tjänstgörande ersättare

Ersättare

Linus Carlsson (S)
Jonny Andersson (V)
Monica Ljugdahl (M)
Birgitta Holmgren (SD)

Övriga deltagare

Lisa Pettersson, VD
Katharina Eriksson, sekreterare och ekonomichef
Linda Rydh-Willhammar, verksamhetsstrateg

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

Följande ärenden behandlas på mötet:

12. Mötets öppnande
13. Val av justeringsperson
14. Godkännande av dagordning
15. Genomgång av föregående protokoll
16. Hyresmarknadsläget
17. Tertialbokslut
18. Ekonomisk rapportering
 - *Aktuella krediter*
19. Övriga rapporter
 - Projektinformation*
 - *Västerängsskolan*
 - *Gammalgården*
20. Övriga frågor
21. Nästa sammanträde
 - Styrelsemöte 1 oktober 2025
22. Avslut

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

12. **Mötets öppnande**
Ordförande öppnade mötet.

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

13. **Val av justeringsperson**

Sonny Lönngren är föreslagen att justera dagens protokoll.

Styrelsen beslutar

att Sonny Lönngren justerar dagens protokoll.

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

14. Godkännande av dagordning

Dagordning enligt bilaga till dagens möte redovisas av VD.

Styrelsen beslutar

att godkänna dagordningen.

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

15. **Genomgång av föregående mötesprotokoll**

Protokoll från styrelsemöte den 5 mars 2025 redovisas.

Styrelsen beslutar

att lägga protokollet till handlingarna och notera informationen till protokollet.

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

16. Hyresmarknadsläget

Mycket som händer. Kommunen största hyresgäst.

Fastigheter med oklar framtid, det kommer mycket frågor från kommunen till NBAB. Varje fastighet tar mycket tid att utreda.

1. Verksamheten Gasellen flyttar ut i juli, kanske ska bli villatomter. Behövs detaljplansändringar.
2. Gammelgården. Rivning beräknas till 5 mkr och är komplicerad då ingen annan kommer in där. Området räknas in i Nygårdens yta.
3. Stationshuset: nya hyresgäster kräver stora investeringar i ventilation och brandskydd, ca 5 mkr.
4. Gamla Brandstationen: eftersatt byggnad trots att mycket är gjort sen 2018, ambulansen vill vara kvar. Det behövs mycket underhåll för att kunna hyra ut till någon annan.
5. Flygsfors – detaljplan om man vill göra om till boende, verksamhetsanpassning
6. Blåklockan: ska eventuellt göras om till kontor för IFF
7. Stallgården - uppdrag att göra om till trygghetsboende, mycket krav på oss som hyresvärd, NBAB tycker LSS boende är bättre alternativ då trygghetsboende blir dyrare med sämre service och bara en hyresgäst ville bo kvar - NBAB behöver kravspecifikation
8. Bäckeboskolan – detaljplan
9. Bonaren 12 – vill kommunen lämna
10. Familjecentralen – vill lämna

Dessa fastigheter ger idag cirka 12 mkr hyresintäkter för bostadsbolaget, ca 7,8 mkr står kommunen för, 4mkr står regionen för.

Hyreskontrakt för kommunen gäller till 2042.

Kommer att komma fler fastigheter i denna lista med oklar framtid. Skolutredning pågår.

Det är oklart vem som kommer att ta kostnader för avyttring: detaljplansändringar, rivningskostnader och förlust av intäkt.

Kommunen flaggar för att lämna dessa kontrakt. Om vi inte gör något och gör det nödvändigaste kan vi dra ner kostnader med 25%.

Styrelsen beslutar

att notera informationen till protokollet

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

17. **Tertialbokslut**

Ekonomichef redogör för tertialbokslut.

Nettoomsättning 43,2 mkr vilket är 1,7 mkr sämre än budget

- Hyresintäkterna uppgår till ca 42,3 mkr vilket är 2,6 mkr lägre än budget
 - Beror på en linjär BU där hyresintäkterna för nya Västerängskolan börjar faktureras i augusti först
- Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 0,9 mkr vilket är 0,9 mkr högre än budget

Kostnader för fastighetsförvaltning 28,9 mkr, vilket är 0,5 mkr bättre än budget.

- Kostnader för fastighetsförvaltning är 1,2 mkr högre än budget
- Övriga externa kostnader är 0,1 mkr lägre än budget
- Personalkostnaden är 0 då ingen egen personal, köper tjänster av bl a NBAB
- Avskrivningar är 1,6 mkr lägre än budget
 - Beror på en linjär BU där Västerängskolan inte är aktiverad än

Rörelseresultat för perioden uppgår till 14 244 tkr, vilket är 1,1 mkr sämre än budget

Räntenetto 6,5 mkr vilket är 1,7 mkr bättre än budget

Revers till Nybro kommun på 43 mkr löper med en ränta på 1,0 %

- KPMG tar fram tillskottshandling
- Beslut i form av ett ovillkorat aktieägartillskott ska tas på NKAB (juni), KS (augusti), KF (september)

Snittränta på externa lån från kreditinstitut är 2,49 % mot budgeterad 2,45 %

Periodens resultat efter finansiella poster uppgår till 7,7 mkr vilket är 0,5 mkr bättre än budget

Styrelsen beslutar

att notera informationen till protokollet

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

18. Ekonomisk rapportering

Lånestocken uppgår till 775,4 mkr (735,4 mkr), där samtliga krediter ligger hos Kommuninvest.

Snitträntan på lånestocken uppgår till 2,49 (2,45% budgeterat).

Dessutom finns en revers till Nybro kommun på 43 mkr som löper med en ränta på 1%.

Vidare redovisas amorterade, upptagna och omsatta lån under perioden 250101-250520.

KI, omsatt två lån:

1. KI, omsatt ett lån till Fast 4 år på 45 mkr med en ränta på 2,71% och kommunal borgen + 0,5% som säkerhet.
2. KI, omsatt ett lån till Fast 5 år på 44,1 mkr med en ränta på 2,83% och kommunal borgen + 0,5% som säkerhet.

KI, ett nytt lån:

1. KI, nytt lån till Fast 2 år, 40 mkr med en ränta på 2,81% och kommunal borgen + 0,5% som säkerhet.

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

Finansrapport

För att begränsa finansieringsrisken ska kapitalbindningen och i låneportföljen fastställas enligt följande;

Kapitalbindningens målvärdegenomsnitt ska vara 3 år, avvikelsen ska vara max 1 år +/-, maximal andel med förfall <12 månader ska vara 30% och en jämn förfallostruktur ska eftersträvas.

För att begränsa ränterisken ska räntebindningen i låneportföljen fastställas enligt följande;

Räntebindningens målvärdegenomsnitt ska vara 3 år, avvikelsen ska vara max 1 år +/-, maximal andel med förfall <12 månader ska vara 40% och en jämn förfallostruktur ska eftersträvas.

Vidare redovisas ränte- och kapitalbindning per 250520. Genomsnittlig kapitalbindningstid ligger idag på 2,78 år och räntebindningstiden ligger på 2,63 år.

Styrelsen beslutar

att notera informationen till protokollet

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

19. Övriga rapporter

Västerängskolan

Byggnaderna är slutbesiktade och godkända.

Utemiljön besiktigas i slutet på juni.

Den 19/8 är det officiell invigning och den 20/8 är det öppet för allmänheten.

Förslag om kamera för att motverka skadegörelse togs upp av styrelsen.

Gammalgården

Se ovan anteckningar under punkt 16. samt styrelsematerial

Styrelsen beslutar

att notera informationen till protokollet

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

20. **Övriga frågor**

Simhallen funkar bra nu, inget läckage.

Styrelsen beslutar

att notera informationen till protokollet.

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

21. **Nästa sammanträde**

Styrelsemöte 1 oktober 2025

Styrelsen beslutar

att notera informationen till protokollet

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

2025-05-28

22. Avslut

Ordförande avslutar mötet.

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------