



## Signering av protokoll Nybro kommun

Ärendenummer: #40569 | Inskickat av: Helena Hertzman-Rohdin (signerad) | 2026-03-11 09:44

### ✓1. Protokoll

#### Nämnd / Styrelse

Nybro Bostads AB

#### Datum för sammanträdet / mötet

##### Datum

2026-03-04

#### Protokoll

 **2026-03-04 Protokoll Nybro Bostad AB.pdf** (667 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**

Helena

### **Efternamn**

Hertzman Rohdin

### **E-postadress**

helena.hertzman-rohdin@nbab.se

## **Ordförande**

### **Förnamn**

Mikael

### **Efternamn**

Svanström

### **E-postadress**

Mikael.Svanstrom@public.nybro.se

## **Protokolljusterare**

### **Förnamn**

Catarina

### **Efternamn**

Bentsrud

### **E-postadress**

catarina.bentsrud@public.nybro.se

## Signering

Följande parter har signerat detta ärende.

**Namn:** Helena Hertzman-Rohdin

**Person ID:** 197502193001

**Datum:** 2026-03-11 09:24

**Signerad checksumma:** SHA-1 84B92F0F307539C6663888B783C2DB9C47212968

**Namn:** KERSTIN JESSICA CATARINA BENTSRUD

**Person ID:** 197308043004

**Datum:** 2026-03-11 09:26

**Signerad checksumma:** SHA-1 84B92F0F307539C6663888B783C2DB9C47212968

**Namn:** HANS ARVID MIKAEL SVANSTRÖM

**Person ID:** 195805252938

**Datum:** 2026-03-11 09:44

**Signerad checksumma:** SHA-1 84B92F0F307539C6663888B783C2DB9C47212968

2026-03-04

**Plats och tid**Nybro Bostads AB klockan 13:00 – 15:30  
Sammanträdesdatum 2026-03-04**Beslutande**Mikael Svanström (S)  
Michael Ericsson (KD)  
Catarina Bentsrud (S)  
Ingeli Ivansson (C)  
Olof Davidson (M)  
Göran Bågenholm (SD)**Tjänstgörande ersättare**

Anders Petersson (C)

**Ersättare**

Kaj Göransson (SD)

**Övriga deltagare**Lisa Pettersson, VD  
Helena Hertzman Rohdin, sekreterare och  
kundservicechef  
Katharina Eriksson, ekonomichef  
Linda Rydh-Willhammar, verksamhetsstrateg

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

2026-03-04

**Följande ärenden behandlas på mötet:**

1. Mötets öppnande
2. Val av justeringsperson
3. Godkännande av dagordning
4. Genomgång av föregående mötesprotokoll
5. Hyresmarknadsläget
6. Ekonomisk rapportering
7. Beslutsärende
  - *Årsbokslut 2025*
  - *Vision*
8. Övriga rapporter
  - *Information – Kristallpalatset - Stallgården*
  - *Affärsplan*
  - *Nedskrivningsbehov*
9. Övriga frågor
10. Nästa sammanträde
  - *Årsstämma 25 mars 2026*
  - *Konstituerande styrelsemöte 25 mars 2026*
11. Avslut

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

2026-03-04

1. **Mötets öppnande**  
Ordförande öppnade mötet.

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

2026-03-04

**2. Val av justeringsperson**

Catarina Bentsrud är föreslagen att justera dagens protokoll.

**Styrelsen beslutar**

**att** Catarina Bentsrud justerar dagens protokoll.

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

2026-03-04

**3. Godkännande av dagordning**

Dagordning till dagens möte redovisas av VD.

**Styrelsen beslutar****att** godkänna dagordningen.

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

2026-03-04

**4. Genomgång av föregående mötesprotokoll**

Protokoll från styrelsemötet den 26 november 2025 redovisas.

**Styrelsen beslutar**

**att** notera informationen till protokollet.

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

2026-03-04

**5. Hyresmarknadsläget**

VD redovisar läget från Kundservice.

Vakansgraden är 7,58%, totalt 122 lediga lägenheter om vi räknar med allt. Orrefors och Kungshall är de områden som sticker ut med många vakanser. I Orrefors har vakanserna ökat från 26 till 38% det senaste året. I Nybro totalt ligger vakanserna på 6,47%, exkluderar vi Kungshall är vakansgraden 4,49%.

I Kronan har vi en vakansgrad på 30,77%, här ser vi fortfarande en svårighet att fylla på efter stambytet. På Dr Sandbergs gata 3, där vi har pågående stambyten, ser det betydligt bättre ut och vi har fullt uthyrt även efter att stambytet färdigställts i vissa hus.

Även om vi haft ökade vakanser, visar vi fortfarande positivt resultat.

**Styrelsen beslutar**

**att notera informationen till protokollet.**

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

2026-03-04

**6. Ekonomisk rapportering**

Ekonomichef, redogör för aktuella krediter.

Lånestocken uppgår till 826,2 mkr (776,2 mkr) där samtliga krediter ligger hos Kommuninvest.

Snitträntan på lånestocken uppgår till 2,36% (2,19% budgeterat)

Vidare redovisas amorterade, upptagna och omsatta lån under perioden 250101-251231.

KI, omsatt två lån:

1. Fast ränta 4,7 år, 50 mkr med en ränta på 2,88% och kommunal borgen + 0,5% som säkerhet.
2. Fast ränta, uppdelat på två nya lån
  - a. Fast ränta 5 år, 50 mkr med en ränta på 2,83% och kommunal borgen + 0,5% som säkerhet.
  - b. Fast ränta 4 år, 30,6 mkr med en ränta på 2,69% och kommunal borgen + 0,5% som säkerhet.

KI, tre nya lån:

3. Rörlig ränta 5 år, 15 mkr med en ränta på 2,83% och kommunal borgen + 0,5% som säkerhet.
4. Fast ränta 4 år, 15 mkr med en ränta på 2,69% och kommunal borgen + 0,5% som säkerhet.
5. Fast ränta 4 år, 20 mkr med en ränta på 2,66% och kommunal borgen + borgen +0,5% som säkerhet.

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

2026-03-04

**Finansrapport**

Vidare redovisas ränte- och kapitalbindning per 251231.

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.

Genomsnittlig kapitalbindningstid ligger idag på 2,14 år och räntebindningstiden ligger på 1,96 år.

**Styrelsen beslutar**

**att** notera informationen till protokollet.

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

2026-03-04

**7. Beslutsärende**

Ekonomichef redogör för årsbokslutet 2025

**Nettoomsättning 235,9 mkr vilket är ca 2,3 mkr högre än budget**

- Hyresintäkterna uppgår brutto till 222 mkr vilket är i linje med budget.
- Hyresbortfall och hyresrabatter uppgår till 12,9 mkr vilket är ca 4,7 mkr högre än budget.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 26,8 mkr vilket är ca 7 mkr högre än budget.

**Kostnader för fastighetsförvaltning 106,4 mkr vilket är ca 4,1 mkr högre än budget**

- Kostnader för fastighetsskötsel och städ är ca 1 mkr lägre än budget.
- Kostnader för reparationer är i linje med budget.
- Underhållskostnaderna är ca 9,7 mkr högre än budget, varav 4 mkr täcks av försäkringsersättning under taxebundna.
- Taxebundna kostnader, uppvärmning mm är ca 0,1 mkr högre än budget.
- Riskkostnader är 4,5 mkr lägre än budgeterat pga en försäkringsersättning på 4 mkr för branden på Nylandsvägen.
- Fastighetsskatt och fastighetsavgift är 0,2 mkr lägre än budget.

**Övriga externa kostnader 17,7 mkr vilket är ca 1,4 mkr högre än budget**

- Övriga försäljningskostnader är ca 0,2 mkr högre än budget.
- Administrationsavgift till Nybro Kommunbolag är 0,1 mkr högre än budget.
- Övriga externa tjänster 1,1 mkr högre än budget

**Personalkostnader 38,5 mkr vilket är ca 1,4 mkr lägre än budget**

- Personalen uppgick vid årsskiftet till 50 personer mot budgeterade 52 personer för helåret.

**Avskrivningar 38,4 mkr vilket är ca 0,2 mkr lägre än budget**

- Avskrivningar på byggnader och byggnadsinventarier är ca 0,7 mkr lägre än budget.
- Avskrivningar på markanläggningar är ca 0,9 mkr högre än budget.
- Avskrivningar på anslutningsavgifter är 0,2 mkr högre än budget.
- Avskrivningar på fordon och inventarier är 0,2 mkr lägre än budget.

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

2026-03-04

**Övriga rörelseintäkter är 0,6 mkr** vilket är 0,5 mkr bättre än budget

**Övriga rörelsekostnader 1,2 mkr** vilket inte var budgeterat och som resulterar i försäljning av fastigheterna Målerås 1:9 samt Målerås 1:90

**Rörelseresultat uppgår till 34,2 mkr** vilket är 2,7 mkr sämre än budget

**Räntenetto 20,6 mkr** vilket är ca 2,1 mkr lägre än budget

- Intäktsränta på 0,7 mkr som inte var budgeterat
- Räntekostnader är 1,4 mkr lägre än budget

**Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 13,6 mkr** vilket är ca 0,7 mkr sämre än budget.

#### Finansiella mål

Avkastning på sysselsatt kapital ska som genomsnitt över en femårsperiod vara minst 3% enligt ägardirektiv 2024-03-18. Genomsnittet den 31/12 2025 ligger på 3%.

Soliditeten ska som genomsnitt över en femårsperiod vara minst 20%, enligt ägardirektiv 2024-03-18. Genomsnittet den 31/12 ligger på 20,2%.

#### Förslag till beslut

**att** godkänna framlagd och redovisad Årsredovisning 2025 i Nybro Bostads AB.

#### Styrelsen beslutar

**att** besluta enligt förslaget och notera informationen till protokollet.

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

2026-03-04

*Vision*

Vi har tagit fram en ny vision som presenteras av verksamhetsstrategen.

Den nya visionen lyder:

**Vi är mer än ett bostadsbolag – vi är en drivkraft för tillväxt, hållbarhet och gemenskap. Genom att erbjuda attraktiva, hållbara och inkluderande boendemiljöer bidrar vi till ett Nybro där människor trivs, växer och engagerar sig.**

I våra kvarter ska tryggheten vara självklar och nytänkandet inspirera. Vi bygger inte bara hus – vi bygger hem, grannskap och framtidstro.

Vi är med och formar en kommun där fler vill bo, leva och bidra. Genom att bygga och förvalta våra bostäder med hjärtat och tänka långsiktigt skapar vi bostäder som stärker både individen och samhället. Från dagens behov till morgondagens möjligheter bidrar vi till att hela Nybro kommun växer.

**Förslag till beslut**

**att godkänna visionen**

**Styrelsen beslutar**

**att godkänna enligt förslaget och notera informationen till protokollet.**

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

2026-03-04

**8. Övriga rapporter***Information – Kristallpalatset - Stallgården*

VD redogör för läget gällande Kristallpalatset och LSS boendet i Stallgården.

Verksamhetsstrateg redogör för den attitydsundersökning som genomförts bland nuvarande hyresgäster, tidigare hyresgäster och potentiella hyresgäster.

*Nedskrivningsbehov*

Bolaget har under året genomfört en översiktlig analys av fastigheternas redovisade värden. Analysen indikerar att det för vissa enskilda fastigheter, där nybyggnation genomförts under senare år, finns en avvikelse mellan bokfört värde och bedömt marknadsvärde.

Mot denna bakgrund föreligger det indikationer på ett potentiellt nedskrivningsbehov. Någon nedskrivning har dock inte gjorts per balansdagen, då ytterligare analys och uppföljning bedöms nödvändig. Frågan kommer att prövas på nytt under kommande räkenskapsår.

*Affärsplan*

Verksamhetsstrateg redogör för det pågående arbetet med affärsplanen och arbetet framåt.

**Styrelsen beslutar**

**att** notera informationen till protokollet.

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

2026-03-04

**9. Övriga frågor**

Byte av dag för styrelsemötet i maj.

Nytt datum blir den 3/6 kl. 13:00.

Diskussion kring solceller i och med ändrade regler. Vi är medvetna om den nya situationen och tar hänsyn till det framöver.

***Beslut***

**att** notera information till protokollet.

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

2026-03-04

**10. Nästa sammanträde**

Årsstämma 25 mars 2026

Konstituerande styrelsemöte 25 mars 2026

Vi samlas 12:00 för gemensam lunch.

***Beslut*****att** notera information till protokollet.

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

2026-03-04

**11. Avslut**

Ordförande avslutar mötet.

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