



## Signering av protokoll Nybro kommun

Ärendenummer: #37268 | Inskickat av: Helena Hertzman-Rohdin (signerad) | 2025-06-11 19:55

### ✓1. Protokoll

#### Nämnd / Styrelse

Nybro Bostads AB

#### Datum för sammanträdet / mötet

##### Datum

2025-05-28

#### Protokoll

 **2025-05-28 Protokoll Nybro Bostad AB.pdf** (672 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 14:35

**Signerad checksumma:** SHA-1 358AF12D41D506F9DAC3B9DA2148EA572FF9A1EC

**Namn:** HANS ARVID MIKAEL SVANSTRÖM

**Person ID:** 195805252938

**Datum:** 2025-06-11 15:54

**Signerad checksumma:** SHA-1 358AF12D41D506F9DAC3B9DA2148EA572FF9A1EC

**Namn:** Sonny Martin Lönngren

**Person ID:** 194508212992

**Datum:** 2025-06-11 19:55

**Signerad checksumma:** SHA-1 358AF12D41D506F9DAC3B9DA2148EA572FF9A1EC

2025-05-28

**Plats och tid**

Nybro Bostads AB klockan 13:00 – 14:30

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
  - *Finansrapport*
19. Internkontroll
20. Övriga rapporter
  - *Presentation Verksamhetsstrateg*
  - *Omorganisation och personalinitiativ*
  - *Vision*
21. Beslutsärende
  - *Försäljning/uthyrning Måleras*
22. Övriga frågor
23. Nästa sammanträde
  - Styrelsemöte 1 oktober 2025
24. 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 styrelsemötet den 5 mars 2025 redovisas.

**Styrelsen beslutar****att** notera informationen till protokollet.

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

2025-05-28

**16. Hyresmarknadsläget**

VD redovisar läget från Kundservice.

Avflyttningarna för jan-april 2025 var 158 st jämfört med 181 st året innan.

Statusbild: Vakanta lägenheter är 5,18 % (runt 3% i början på året) och vakanta objekt är 92 st.

Fokusområden vakanser: 2st Grönadalsgatan 1rok, Bangatan 3st (2 och 3 rok). Vattugatan/Algatan 7st (2 och 3 rok). Ösrjö 1st (3 rok). Alsterbro är numera alla uthyrda.

Kungshallsvägen (stambyte) 19 st (5 – 1 rok, 8 – 2 rok, 6 – 3 rok) , Dr. Sandbergsgata (stambyte) 4st lediga.(1- 1rok, 2 – 2rok, 1-4 rok)

Inga rabatter gäller i nuläget. Invigning Kungshall är planerat för hösten. Det har kommit in bra feedback från de första som flyttat tillbaka i första trapphuset på Dr. Sandbergsgata.

Genomsnittlig hyrestid på NBAB är 7,1år. Topp 3 områden är Nylandsvägen, Orrefors och Kristvallabrunn.

Hyrestid som har bott på NBAB längst är 53,6 år på Sven Krååks väg, i samma lägenhet.

**Styrelsen beslutar**

**att** notera informationen till protokollet.

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

2025-05-28

**17. Tertialbokslut**

Ekonomichef redogör för tertialbokslut.

**Nettoomsättning 77,8 mkr vilket är i linje med budget**

- Hyresintäkterna uppgår till ca 70,5 mkr, vilket är 0,7 mkr lägre än budget
- Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 7,3 mkr, vilket är 0,7 mkr lägre än budget

**Kostnader för fastighetsförvaltning 63,4 mkr, vilket är 2,2 tkr lägre än budget**

- Kostnader för fastighetsförvaltning är 1,3 mkr lägre än budget
- Övriga externa kostnader är 0,4 mkr högre än budget
- Personalkostnader 0,9 mkr lägre än BU
- Avskrivningar är 0,4 mkr lägre än budget

**Rörelseresultat för perioden uppgår till 14,8 mkr vilket är 2,5 mkr bättre än budget****Räntenettot är 6,8 mkr vilket är 0,8 mkr bättre än BU**

- Snittränta på externa lån från kreditinstitut är 2,21 % mot budgeterad 2,19 %.

**Periodens resultat efter finansiella poster uppgår till 8,1 mkr vilket är 3,3 mkr bättre än budget.****Styrelsen beslutar**

att notera informationen till protokollet.

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

2025-05-28

**18. Ekonomisk rapportering**

Ekonomichef, redogör för aktuella krediter.

Lånestocken uppgår till 806,2 mkr (776,2 mkr) där samtliga krediter ligger hos Kommuninvest.

Snitträntan på lånestocken uppgår till 2,21% (2,19% budgeterat)

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

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

KI, två nya lån:

3. Rörlig ränta 5 år, 15 mkr med en ränta på 2,87% och kommunal borgen + 0,5% som säkerhet.
4. Fast ränta 4 år, 15 mkr med en ränta på 2,83% 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, avvikelserna 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, avvikelserna 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 2,38 år och räntebindningstiden ligger på 2,15 år.

**Styrelsen beslutar**

**att** notera informationen till protokollet.

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

2025-05-28

**19. Internkontroll**

Förslag är:

1. Vräkningsprocessen
2. arbetsmiljöplanens efterlevnad, fokus riskanalyser
3. tillbudsrapportering

**Styrelsen beslutar**

**att** de två första förslagen ska kontrolleras och rapporteras på nästa styrelsemöte.

**att** notera informationen till protokollet.

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

2025-05-28

**20. Övriga rapporter**

Presentation Linda Rydh Willhammar. Uppdrag om att titta på Orrefors, om avyttring eller andra åtgärder.

NBAB tittar på ett bredare perspektiv. T ex kostnader per fastighet. Break even point. Trygghetsboende.

Omorganisationen är förmedlad till personalen. Den träder i kraft den 1september.

Ett nytt läge kräver nya strategier. Omvärldsfaktorer spelar in. Organisationen behöver sträva mot samma mål.

Det ska utföras mer i egen regi, så externa kostnader ska gå ner.

Vision

Gamla visionen: "Ett bra boende för var och en."

Ny organisation, ny VD, nytt läge som kräver ny vision. Ska ge riktning och mål, motivation och engagemang, beslutsfattande, kommunikation och varumärke.

Målet är att anpassa kostymen för att möta efterfrågan: antal, plats, kvalitet, pris, utformning, rätt tid.

Målet är också att möta omvärldens krav: miljömässigt ansvar, socialt ansvar, affärsmässighet.

Det finns flera framgångsfaktorer:

1. Anpassningsförmåga: fokusera på projekt och innovation, olika grupper (vakanser, värdegrunder)
2. Datadrivna beslut är viktiga så vi har beslut vi kan förlita oss på. Även skapat nya roller för bättre uppföljning och kvalitet.

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

2025-05-28

Olika förslag diskuteras av styrelsen, t ex att vara mer flexibel gällande att måla lägenheter i olika färger, fondtapeter, bygga balkonger. Vidare föreslås att ha en värd i områdena, grannträffar etc.

Det bestämdes också att en strategidag ihop med styrelsen skulle planeras efter sommaren. Även aktiviteter som kan göras ifrån Bostadsbolaget.

**Styrelsen beslutar**

**att** notera informationen till protokollet.

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

2025-05-28

**21. Beslutsärende**

Beslutsärende "Ungkarshotellet" Målerås. Ett holländskt par som köpte restaurangen och kapellet som vill att Målerås ska utvecklas som by. Paret vill ha oss som partner eller köpa fastigheten.

Finns 20 objekt i Målerås, Kapellgatan är uthyrd. Bra uthyrd för övrigt men i ungarshotellet 5 utav 6 lägenheter lediga.

Fina stora lägenheter, bra underhållna. Däremot 1 lägenhet med behov av återställningskostnad på 300 tkr. Höga driftskostnader.

**Finns 3 alternativ:**

1. Sälja fastigheten: total kostnad 850 tkr
2. Sälja fastigheten tillsammans med Nygatan
3. Hyra ut hela fastigheten för korttidsboende

Förslag att ge VD fullmakt att fortsätta förhandlingar enligt föreslagna alternativ.

**Styrelsen beslutar**

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

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

2025-05-28

**22. Övriga frågor**

Inga övriga frågor

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

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

2025-05-28

**23. Nästa sammanträde**

Styrelsemöte 1 oktober 2025 kl. 13:00

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

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

2025-05-28

24.

**Avslut**

Mötet avslutas.

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