



Signering av protokoll Nybro kommun

Ärendenummer: #39330 | Inskickat av: Helena Hertzman-Rohdin (signerad) | 2025-10-27 12:58

✓1. Protokoll

Nämnd / Styrelse

Nybro Bostads AB

Datum för sammanträdet / mötet

Datum

2025-10-01

Protokoll

 **2025-10-01 Protokoll Nybro Bostad AB.pdf** (680 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

Mobiltelefon

048145909

Ordförande

Förnamn

Mikael

Efternamn

Svanström

E-postadress

Mikael.Svanstrom@public.nybro.se

Protokolljusterare

Förnamn

Göran

Efternamn

Bågenholm

E-postadress

goran.bagenholm@public.nybro.se

Signering

Följande parter har signerat detta ärende.

Namn: STEN BIRGER GÖRAN BÅGENHOLM

Person ID: 195302052534

Datum: 2025-10-27 12:58

Signerad checksumma: SHA-1 F4E20C960744F106E3B9FC1063E12C3B870B907A

Namn: HANS ARVID MIKAEL SVANSTRÖM

Person ID: 195805252938

Datum: 2025-10-27 12:58

Signerad checksumma: SHA-1 F4E20C960744F106E3B9FC1063E12C3B870B907A

Namn: Helena Hertzman-Rohdin

Person ID: 197502193001

Datum: 2025-10-27 12:58

Signerad checksumma: SHA-1 F4E20C960744F106E3B9FC1063E12C3B870B907A

2025-10-01

Plats och tidNybro Bostads AB klockan 13:00 – 15:30
Sammanträdesdatum 2025-10-01**Beslutande**Mikael Svanström (S)
Michael Ericsson (KD)
Catarina Bentsrud (S)
Ingeli Ivansson (C)
Sonny Lönngren (M)
Göran Bågenholm (SD)**Tjänstgörande ersättare**

Anders Petersson

ErsättareLinus Carlsson (S)
Monica Ljugdahl (M)**Övriga deltagare**Lisa Pettersson, VD
Helena Hertzman Rohdin, sekreterare och
kundservicechef
Katharina Eriksson, ekonomichef
Linda Rydh-Willhammar, verksamhetsstrateg

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

2025-10-01

Följande ärenden behandlas på mötet:

25. Mötets öppnande
26. Val av justeringsperson
27. Godkännande av dagordning
28. Genomgång av föregående mötesprotokoll
29. Hyresmarknadsläget
30. Tertialbokslut augusti 2025
31. Ekonomisk rapportering
32. Internkontroll
 - Redovisning av utfall
33. Övriga rapporter
 - *Områdesanalys Orrefors*
 - *Förändring i organisation*
 - *Invigning Kronan*
 - *Personalärende*
34. Beslutsärende
 - *Trygghetsboende Orrefors*
 - *Försäljning Orrefors*
35. Övriga frågor
36. Nästa sammanträde
 - Styrelsemöte 26 november 2025
37. Avslut

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

2025-10-01

25. **Mötets öppnande**
Ordförande öppnade mötet.

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

2025-10-01

26. Val av justeringsperson

Göran Bågenholm är föreslagen att justera dagens protokoll.

Styrelsen beslutar

att *Göran Bågenholm* justerar dagens protokoll.

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

2025-10-01

27. Godkännande av dagordning

Dagordning till dagens möte redovisas av VD.

Styrelsen beslutar**att** godkänna dagordningen.

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

2025-10-01

28. Genomgång av föregående mötesprotokoll

Protokoll från styrelsemötet den 28 maj 2025 redovisas.

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

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

2025-10-01

29. Hyresmarknadsläget

Kundservicechef redovisar läget från Kundservice.

Antalet avflytt har under året varit fler än antalet inflytt.

Vi följer in- och avflytt för de nyrenoverade områdena då det varit en hel del rörelse här. I området Kronan, där stambytet nu är helt klart har antal inflytt fram till och med september varit 15 st. Antalet avflytt har under samma period varit 14 st. För Dr. Sandbergs gata, där stambytet har varit igång några månader är motsvarande siffror 19 (inflytt) och 26 (avflytt).

I Orrefors, där vi har märkt en tydlig minskad efterfrågan, har inflytt fram till och med september varit 5 st, medans antalet avflytt har varit 16 st.

I våra fokusområden kan vi se att vi har vakanser i de flesta områdena. Örsjö däremot är nu fullt uthyrt. Annars har vi mellan 5-7 vakanser i våra centrala områden, 13 på Vattugatan/Algatan, 29 på Kronan, 24 i Orrefors och en i Alsterbro.

Med anledning av de höga vakanserna på Kronan anordnas en Gårdsfest med lägenhetsvisning lördagen den 11 oktober. Då kommer även Kronankampanjen lanseras, vilken innebär att alla som skriver kontrakt innan den 31/12 får första och sjätte månaden hyresfri.

Styrelsen beslutar

att notera informationen till protokollet.

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

2025-10-01

30. Tertialbokslut

Ekonomichef redogör för tertialbokslut.

Nettoomsättning 154,1 mkr vilket är 1,6 mkr lägre än budget

- Hyresintäkterna uppgår brutto till 148 mkr, vilket är i linje med budget
- Hyresbortfall och hyresrabatter uppgår till 8 mkr vilket är ca 2,5 mkr högre än budget
- Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 14 mkr, vilket är 0,9 mkr högre än budget

Kostnader för fastighetsförvaltning 63,8 mkr, vilket är 4,5 mkr lägre än budget

- Kostnader för fastighetsskötsel och städ är ca 1,7 mkr lägre än budget
- Kostnader för reparationer är ca 0,8 mkr lägre än budget
- Underhållskostnaderna är ca 2,4 mkr högre än budget
- Taxebundna kostnader, uppvärmning mm är ca 0,1 mkr lägre än budget.
- Riskkostnader är 4,1 mkr lägre än budget.
- Fastighetsskatt och fastighetsavgift är 0,2 mkr lägre än budget

Övriga externa kostnader 11,6 mkr vilket är 0,7 mkr högre än BU

- Övriga försäljningskostnader är ca 0,2 mkr högre än budget
- Administrationsavgift till Nybro Kommunbolag är i linje med budget
- Övriga externa tjänster är 0,5 mkr högre än budget

Personalkostnader 24,7 mkr vilket är ca 1,9 mkr lägre än budget**Avskrivningar 24,8 mkr vilket är 0,7 mkr lägre än BU**

- Avskrivningar på byggnader är ca 1,3 mkr lägre än budget
- Avskrivningar på markanläggningar är ca 0,6 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
-

Övriga rörelseintäkter 0,5 mkr vilket är 0,4 mkr bättre än budget

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

2025-10-01

Rörelseresultat för perioden uppgår till 29,9 mkr vilket är 5,2 mkr bättre än budget

Räntenettot är 13.8 mkr vilket är 1,3 mkr lägre än BU

Periodens resultat efter finansiella poster uppgår till 16,1 mkr vilket är 6,5 mkr bättre än budget.

Styrelsen beslutar

att notera informationen till protokollet.

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

2025-10-01

31. 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 2,21% (2,19% budgeterat)

Vidare redovisas amorterade, upptagna och omsatta lån under perioden 250101-250831.

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 + 0,5% som säkerhet.

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

2025-10-01

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 250924. Genomsnittlig kapitalbindningstid ligger idag på 2,08 år och räntebindningstiden ligger på 1,88 år.

Styrelsen beslutar

att notera informationen till protokollet.

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

2025-10-01

32. Internkontroll

Förslag är:

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

Kundservicechef redovisar hur Nybro Bostads AB arbetar med vräkningsprocessen och framförallt det förebyggande arbetet. Vi har alltid som mål att inte verkställa någon avhysning.

Kvalitets och miljöchef har genomfört en liten personalundersökning där han stämt av med personalen om de har koll på vårt arbetsmiljöarbete och ifall det efterlevs. I det stora har personalen bra koll och i de flesta fall fungerar det bra. Vi skulle behöva bli bättre på att anmäla incidenter, vi har fler än vad som redovisas.

Även om vi har ett bra fungerande arbetsmiljöarbete kan man alltid öka säkerhetstänket med fler riskbedömningar. Här finns bra mallar att tillgå.

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

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

2025-10-01

33. Övriga rapporter*Områdesanalys Orrefors – tas i samband med beslutet**Invigning Kronan*

På lördag den 11 oktober kommer vi ha ett event på Kronan i Kungshall för att visa våra fina lägenheter och fira med nuvarande hyresgäster att stambytet är klart.

I dagsläget har vi en uthyrningsgrad på 60 % och målet är att höja den till 80 % till andra kvartalet 2026.

I samband med invigningen lanseras även Kronankampanjen – skriver man ett kontrakt före den 31 dec. får man första och sjätte månaden hyresfri.

Vi har haft ett personalärende där en person har blivit uppsagd.

Styrelsen beslutar

att notera informationen till protokollet.

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

2025-10-01

34. Beslutsärende*Områdesanalys Orrefors*

Rapporten "Utveckling och ombyggnad av hyresrätter i Orrefors" har tidigare skickats ut för påseende.

Vi har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att se över möjligheten till trygghetsboende i Orrefors. I rapporten "Utveckling och ombyggnad av hyresrätter i Orrefors" visar vi att vi behöver; vara kvar på orten, smala vårt utbud, ta reda på vad hyresgäster vill och önskar, renovera och utveckla området samt gå vidare med andra alternativ än trygghetsboende.

Förslag till beslut

att ge VD i uppdrag att

Fortsätta utreda och ta fram beslutsunderlag på utvecklingsmöjligheter för Tikaskruv 1:80 – som utesluter att gå vidare med trygghetsboende.

Styrelsen beslutar

att godkänna enligt förslaget och notera informationen till protokollet.

Försäljning Orrefors

I Nybro Bostads AB:s rapport "Utveckling och ombyggnad av hyresrätter i Orrefors" visar uthyrningsläget på flertalet vakanser, vilket kan bero på för många hyresrätter i Orrefors. Vi vill därför se hur marknaden ställer sig till en försäljning. Verksamhetsstrateg redogör för fördelar och nackdelar med försäljning eller inte.

Försäljning avser följande fastigheter

- Tikaskruv 3:30 – Silversparregatan 20 – 4 lgh
- Tikaskruv 3:29 – Silversparregatan 18 (p-plats, obegydd)
- Tikaskruv 3:28 – Silversparregatan 16 – 4 lgh
- Tikaskruv 1:60 – Silversparregatan 21 "Sju små hem"

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

2025-10-01

En konsekvensanalys för olika alternativ har tagits fram.

Sälja fastigheterna

Fördelar

- Styr mot ny inriktning på orten
- Minskar överskott av hyresrätter på orten
- Minskar vakanser och driftkostnader
- Vi kan ha en flexibel försäljningsstrategi

Nackdelar

- Om marknaden vänder kan fastigheterna öka i värde, vilket vi då går miste om.
- Efter försäljning har vi mindre inflytande över hur fastigheterna används eller utvecklas.
- Trots försök att styra försäljningen kan fastigheterna ändå hamna hos aktörer med kortsiktiga eller olämpliga ambitioner.

Inte sälja fastigheterna

Fördelar

- Fortsatt höga vakanser på orten
- Förlorade hyresintäkter
- Höga tomgångskostnader – kostar mer än vi får in
- Bibehåller kontrollen på hyresmarknaden
- Möjlighet till framtida värdeökning

Nackdelar

- Höga vakanser innebär fortsatt ekonomisk belastning och ineffektiv resursanvändning
- Eftersom efterfrågan på hyresrätter är låg, står vi med fastigheter som inte möter marknadens behov.

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

2025-10-01

Slutsats

- Utifrån konsekvensanalysen talar mycket för att en **strategisk försäljning** är det mest gynnsamma alternativet.
- Genom att sälja till **rätt köpare till rätt pris** kan man bidra till en mer hållbar utveckling på orten, samtidigt som man på sikt minskar kostnader och frigör resurser för NBAB.

Förslag till beslut

att ge VD i uppdrag att fortsätta utreda försäljningen tillsammans med mäklaren och gå vidare genom antingen

1. Föra dialog och förankra fortsatt utredning och beslut av försäljning med presidiet
2. Ta fram alternativa lösningar till nästa styrelsemöte

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
-----------------	--	--	--------------------

2025-10-01

35. Övriga frågor

Inga övriga frågor

Beslut**att** notera information till protokollet.

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

2025-10-01

36. Nästa sammanträde

Styrelsemöte 26 november 2025 kl. 13:00

Beslut**att** notera information till protokollet.

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

2025-10-01

37.

Avslut

Mötet avslutas.

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