



## Signering av protokoll Nybro kommun

Ärendenummer: #39689 | Inskickat av: Helena Hertzman-Rohdin (signerad) | 2025-12-12 16:47

### ✓1. Protokoll

#### Nämnd / Styrelse

Nybro Bostads AB

#### Datum för sammanträdet / mötet

##### Datum

2025-11-26

#### Protokoll

 **2025-11-26 Protokoll Nybro Bostad AB.pdf** (660 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**

Catarina

### **Efternamn**

Bentsrud

### **E-postadress**

catarina.bentsrud@public.nybro.se

## Signering

Följande parter har signerat detta ärende.

**Namn:** HANS ARVID MIKAEL SVANSTRÖM

**Person ID:** 195805252938

**Datum:** 2025-12-12 14:39

**Signerad checksumma:** SHA-1 BA1DC3F88197105471991A9BAB01ACC0681CC1C7

**Namn:** Helena Hertzman-Rohdin

**Person ID:** 197502193001

**Datum:** 2025-12-12 15:35

**Signerad checksumma:** SHA-1 BA1DC3F88197105471991A9BAB01ACC0681CC1C7

**Namn:** KERSTIN JESSICA CATARINA BENTSRUD

**Person ID:** 197308043004

**Datum:** 2025-12-12 16:47

**Signerad checksumma:** SHA-1 BA1DC3F88197105471991A9BAB01ACC0681CC1C7

2025-11-26

**Plats och tid**Nybro Bostads AB klockan 13:00 – 15:30  
Sammanträdesdatum 2025-11-26**Beslutande**Mikael Svanström (S)  
Michael Ericsson (KD)  
Catarina Bentsrud (S)  
Ingeli Ivansson (C)  
Carina Akinder (C)**Tjänstgörande ersättare**Anders Petersson (C)  
Linus Carlsson (S)**Ersättare**

Kaj Göransson (SD)

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

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

2025-11-26

**Följande ärenden behandlas på mötet:**

38. Mötets öppnande
39. Val av justeringsperson
40. Godkännande av dagordning
41. Genomgång av föregående mötesprotokoll
42. Hyresmarknadsläget
43. Ekonomisk rapportering
44. Övriga rapporter
  - *Personal – Nyanställningar*
  - *Hyresförhandlingar 2026*
45. Beslutsärende
  - *Budget 2026*
  - *Uthyrningspolicy*
46. Övriga frågor
47. Nästa sammanträde
  - *Styrelsemöte 4 mars 2026*
48. Avslut

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

2025-11-26

38. **Mötets öppnande**  
Ordförande öppnade mötet.

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

2025-11-26

**39. Val av justeringsperson**

Catarina Bentsrud är föreslagen att justera dagens protokoll.

**Styrelsen beslutar**

**att** Catarina Bentsrud justerar dagens protokoll.

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

2025-11-26

**40. Godkännande av dagordning**

Dagordning till dagens möte redovisas av VD.

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

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

2025-11-26

**41. Genomgång av föregående mötesprotokoll**

Protokoll från styrelsemötet den 1 oktober 2025 redovisas.

**Styrelsen beslutar**

**att** notera informationen till protokollet.

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

2025-11-26

**42. Hyresmarknadsläget**

Kundservicechef redovisar läget från Kundservice.

Vakansgraden är hög 8,57%, totalt 148 lediga lägenheter om vi räknar med allt. Om man räknar bort Törnvägen så är vakansgraden 7,37%, 120 lediga. Orrefors och Kungshall är de områden som sticker ut med många vakanser. I Kungshall är vakansgraden 9,8 %. Om vi plockar bort fokusområdena så ligger vakansgraden 5,55%.

Antalet avflytt har under året varit fler än antalet inflytt, med ett netto på -37.

Vi följer in- och avflytt för de nyrenoverade områdena då det varit en hel del rörlighet här. I området Kronan, där stambytet nu är helt klart har antal inflytt fram till och med november varit 17 st. Antalet avflytt har under samma period varit 15 st. För Dr. Sandbergs gata, är motsvarande siffror 20 inflytt och 27 avflytt.

I Orrefors, där vi har märkt en tydlig minskad efterfrågan, har inflytt fram till och med november varit 8 st, medans antalet avflytt har varit 17 st.

Med anledning av de höga vakanserna på Kronan anordnades en Gårdsfest med lägenhetsvisning lördagen den 11 oktober. Då lanserades även Kronankampanjen, 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
-----------------	--	--	--------------------

2025-11-26

**43. 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 250101-251126.

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

2025-11-26

**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 251126. Genomsnittlig kapitalbindningstid ligger idag på 2,08 år och räntebindningstiden ligger på 1,88 år.

Kan finnas en anledning att titta på finanspolicyn på kommande möten.

**Styrelsen beslutar**

**att** notera informationen till protokollet.

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

2025-11-26

**44. Övriga rapporter***Nyanställningar*

Förvaltningschef redovisar de senaste nyanställningarna.

*Hyresförhandling 2026*

VD redogör för hur förhandlingen går.

*Värdegrund, vision och affärsplan*

Verksamhetsstrateg presenterar hur långt vi har kommit i arbetet.

**Styrelsen beslutar**

**att** notera informationen till protokollet.

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

2025-11-26

**45. Beslutsärende***Budget 2026*

Ekonomichef redogör för budget 2026.

**Förslag till beslut**

**att** besluta budget för 2026 enligt förslag

**Styrelsen beslutar**

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

*Förändring uthyrningspolicy*

Förändringar i policys behöver alltid godkännas av styrelsen. Ibland behövs det göras snabba förändringar för att det dagliga arbetet ska flyta på.

En aktuell ändring av uthyrningspolicyn redovisas också. För att underlätta arbetet är förslaget att ändra "Uthyrningspolicyn" till "Riktlinjer för uthyrning".

**Förslag till beslut****Alt. 1**

**att** ändra "Uthyrningspolicyn till "Riktlinjer för uthyrning"

**Alt. 2**

**Att** godkänna den ändrade texten i uthyrningspolicyn

**Styrelsen beslutar**

**att** godkänna enligt alternativ 1 och notera informationen till protokollet.

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

2025-11-26

**46. Övriga frågor**

Inga övriga frågor

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

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

2025-11-26

**47. Nästa sammanträde**

Styrelsemöte 4 mars 2026 kl. 13:00

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

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

2025-11-26

**48. Avslut**

Ordförande avslutar mötet, tackar för året och önskar styrelsen och personalen en riktig god jul.

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