



Plats och tid

KS-rummet 13:30-14:45

Beslutande

Ilko Corkovic, ordförande	(S)
Peter Samuelsson	(S)
Eva-Lena Israelsson	(S)
Jeanette Sandström	(S)
Adrian Svensson	(C)
Gert Aldén	(M)
Marcel van Luijn	(M)

Övriga deltagande

Fredrik Genberg, VD
Jens Odevall, kommunchef
Linda Kjellin, ekonomichef
Magda Widell, sekreterare

Digital justering 2025-12-01 klockan 09:00

Underskrifter

Magda Widell
Sekreterare

Ilko Corkovic
Ordförande

Marcel van Luijn
Justerare

ANSLAGSBEVIS – anslås på Borgholms hem <https://borgholms hem.se/>

Datum då anslaget sätts upp: 2025-12-01

Datum då anslaget tas ned: 2025-12-17

Förvaringsplats för protokollet: Stadshuset



BORGHOLMSHEM

PROTOKOLL

Borgholmshem

2025-11-25

§§24-28

Innehållsförteckning

	Information från VD	2025/1-001
	Hyresrätter i Löttorp	2025/6-294
	Uppföljning oktober	2025/2-041
	Sammanträdesdagar 2026	2025/12-001
	Meddelande och delegationsbeslut	2025/4-002



BORGHOLMSHEM

Sammanträdesprotokoll

Borgholmshem

Sammanträdesdatum

2025-11-25

Paragraf

24

Diarienummer 2025/1 001 BOAB

§ 24

Information från VD

Beslut

Borgholmshem beslutar

att tacka för informationen och lägger den till handlingarna.

Dagens sammanträde

VD Fredrik Genberg informerar styrelsen om följande:

Rekrytering av fastighetsskötare

Rekryteringen av en ny fastighetsskötare pågår och 42 sökande varav 1 kvinna. Processen beräknas vara klar inom de närmaste dagarna.

Kommunen, inklusive de kommunala bolagen, förvaltar totalt cirka 13 110 500 kvadratmeter fastighetsyta.

Nytt ramavtal för mindre hyreshus

Sveriges Allmännyttan har presenterat ett nytt ramavtal för mindre hyreshus. En utredning har påbörjats för att undersöka om detta kan utgöra ett nytt och lämpligt alternativ för oss.

Samarbete med Statens bostadsomvandling (SBO)

Projektet fortskrider med en utredning för att få en energiberäkning som är godkänd och kan accepteras av SBO. Med tilläggsisolering av källarväggar och kryppgrund (100 mm) hamnar energiberäkningen på 93 kWh/m² i primärenergital (PET). Installeras även solceller på tak (275 m²), sjunker PET till 84 kWh/m². Åtgärderna ställer krav på högre energieffektivitet.

Digital felanmälan

En utredning har påbörjats för att införa ett digitalt system för hantering av felanmälningar.

Digital köhantering

Implementeringen av ett digitalt köhanteringssystem via "Mina sidor" är påbörjad. Systemet kommer att förenkla och förbättra hanteringen av bostadskön.

Gemensamt kontor för fastighetsorganisationen

Ett förslag utreds om att samla hela fastighetsorganisationen i gemensamma lokaler på Höken, där IT-enheten i dag sitter. Förslaget innefattar även tillhörande verkstad och förråd på parkeringsområdet.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Sida 1 (1)



BORGHOLMSHEM

Sammanträdesprotokoll

Borgholmshem

Sammanträdesdatum

2025-11-25

Paragraf

25

Diarienummer 2025/6 294 BOAB

§ 25

Hyresrätter i Löttorp

Beslut

Borgholmshem beslutar

- att beslutet 2025-09-30 §22 upphävs
- att godkänna en investering av 10 hyresrätter som uppgår till totalt 23 miljoner kronor i investeringsbudget 2026
- att ge VD i uppdrag att beställa ett hyreshus med 10 lägenheter enligt det nya avtalet från Sveriges Allmännyttan för kombi- och småhus förutsatt att Borgholms kommun ger ett tillskott i någon form motsvarande minst 10 miljoner kronor.
- att ny upplåna 13 miljoner kronor inom befintligt borgensutrymme förutsatt att Borgholms kommun ger ett tillskott motsvarande minst 10 miljoner kronor.

Ärendebeskrivning

Enligt beslut 2025-09-30 §22 fick VD i uppdrag att ta fram ett fullständigt förfrågningsunderlag för upphandling av nybyggnation av tolv lägenheter. Tidigare beslut från 2025-03-25 §9 fick VD i uppdrag att ta fram beslutsunderlag för nybyggnation av 10 till 12 hyreslägenheter i Löttorp.

Efter att det senaste beslutet fattades har Sveriges Allmännyttan presenterat ett nytt ramavtal för småhus. Avtalet omfattar tre hustyper: radhus, parhus och flervåningshus i två våningar.

Det som är aktuellt för Borgholmshem är ett flervåningshus i två våningar. Det liknar det hus som var tänkt från början innan investeringsstödet försvann och som Borgholmshem hade bygglov på.

Beslutsunderlag

Beslut 2025-09-30 §22

Beslut 2025-03-25 §9

Resultat av marknadsundersökning för hyresrätter i Löttorp

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Bedömning

Det som ingår i priset är ett nyckelfärdigt hus samt grundkonstruktion genom en totalentreprenad, det vill säga både projektering, bygglovshandling och utförande. Mark- och grundläggningsarbeten, hiss samt komplementbyggnader tillkommer. Uppskattad kostnad för projektet uppgår till 22,6 miljoner kronor.

Kostnaden för att använda avtalet är en grundkostnad på 30 000 kronor plus 5 000 kronor per lägenhet. Denna kostnad faktureras från Sveriges Allmännyttan när projektet är under byggnation. Detta skulle motsvara totalt 80 000 kronor för tio lägenheter.

Konsekvensanalys

Enligt marknadsundersökningen som gjorts under vintern 2025 finns i första hand behov av tvårumslägenheter samt tretrumslägenheter. Borgholmshems nuvarande bestånd består till största del av enrumslägenheter och tvårumslägenheter. Ett nytt hus med sex tvårumslägenheter och fyra tretrumslägenheter skulle bidra till en ökad spridning inom beståndet i Löttorp.

Det som har varit bekymret är kostnaden för ett nytt hyreshus då Borgholmshem inte har ekonomi till att investera i ett projekt som förväntas visa underskott under flera år. De kalkyler som nu räknats på är dels den förväntade investeringskostnaden och den förväntade lånebildningen kopplat till investeringen. Eftersom Borgholmshem inte har funnits i så många år har inte kapitalet byggts upp till den nivå som skulle behövas för att kunna finansiera byggnationen på egen hand. Lån är därför nödvändigt för att finansiera investeringen. Borgholmshem behöver också tillskott ifrån Borgholms kommun i någon form för att minska behovet av lån. Kalkylerna har beräknats på att tillskottet från Borgholms kommun uppgår till minst tio miljoner kronor.

Om tillskott sker samt att resterande del av investeringen lånefinansieras, kommer hyreshuset bära sig själv inom 7–8 år.

Hyresexempel:

- 2: a 7 792 kronor per månad
- 3: a 10 342 kronor per månad

Det finns en osäkerhetsfaktor om nedskrivningsbehov kommer att uppstå på denna byggnad efter färdigställande. Kostnaden för hyreshuset som byggdes i Rälla år 2017 uppgick till 17 miljoner kronor och efter värdering inför försäljning till Borgholmshem uppgick värdet till 8,5 miljoner kronor. Det skulle kunna bli på liknande sätt för detta hus när det är klart och eftersom Borgholmshem har erhållit tillskott sedan tidigare och beräknas erhålla inför detta projekt kommer en eventuell nedskrivning på ett liknande belopp som i Rälla kunna tas inom det egna kapitalet men det kommer bli en stor förlust i resultaträkningen det året.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Beräkningsantaganden:

Investeringskostnad totalt:

Antagen hyra: 1 700 kr/kvm

Antagen drift och underhållskostnad: 438 kr/kvm

Kalkylränta: 5%

Årlig hyreshöjning: 2,5%

Årlig driftkostnadsökning: 2,5%

Direktavkastningskrav restvärde: 5%

Årlig avskrivning: 3%

Låneränta inklusive borgen: 3%

Med dessa antaganden kommer hyreshuset uppvisa ett resultat i balans sju till åtta år efter att byggnationen står klar.

Dagens sammanträde

Budgetchef Linda Andreen och VD Fredrik Genberg redogör för ärendet

14:02 Marcel van Luijn (M) begär att mötet ska ajourneras. Ordförande ajournerar mötet.

14:07 Mötet återupptas.

Yrkande

Adrian Svensson (C) yrkar på att beslutet 2025-09-30 §22 upphävs och ersätts med VD:s förslag;

att godkänna en investering av 10 hyresrätter som uppgår till totalt 23 miljoner kronor i investeringsbudget 2026

att ge VD i uppdrag att beställa ett hyreshus med 10 lägenheter enligt det nya avtalet från Sveriges Allmännyttas för kombohus småhus förutsatt att Borgholms kommun ger ett tillskott i någon form motsvarande minst 10 miljoner kronor.

att ny upplåna 13 miljoner kronor inom befintligt borgensutrymme förutsatt att Borgholms kommun ger ett tillskott motsvarande minst 10 miljoner kronor.

Marcel van Luijn (M) yrkar att ta fram underlag till upphandling av ett hyreshus på 10 lägenheter. Upphandlingen ska ge lokala företag att lämna anbud.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagda yrkanden, Adrian Svenssons (C) yrkande mot Marcel van Luijn (M) finner ordföranden att Borgholmshem beslutar att bifalla Adrian Svenssons (C) förslag.

Reservation

Marcel van Luijn (M) reserverar sig skriftligt till förmån för sitt yrkande (dokumentet har bifogats protokollet enligt bilaga 1).

Beslutet skickas till

VD
Ekonomiavdelningen
Kommunstyrelsen

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

SKRIFTLIG RESERVATION

Styrelsen Borgholmshem AB 2025-11-25

Ärende 2, Hyreslägenheter i Löttorp



Beslutet att Borgholms kommun skulle bygga hyreslägenheter i egen regi togs för snart 10 år sedan, med tillägg från Framtid Öland och Moderaterna att dessa ska byggas i Rälla och Löttorp. Tyvärr har det dröjt med byggandet i Löttorp men den 30 september beslutade styrelsen för Borgholmshem AB

- att ge VD i uppdrag att ta fram ett fullständigt förfrågningsunderlag för upphandling av nybyggnation av tolv lägenheter
- att utifrån förfrågningsunderlaget ansöka om bygglov

Bedömningen i beslutet: "För att gå vidare krävs att bolaget tar fram ett förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenör. Upphandlingen genomförs enligt lagen om upphandling (LOU) som total entreprenad. Att genomföra upphandling enligt LOU är ett nödvändigt steg för att säkerställa konkurrensneutralitet och transparens. Genom att ta fram ett tydligt och genomarbetat förfrågningsunderlag skapas goda förutsättningar för en effektiv och kostnadskontrollerad byggprocess. Ett genomtänkt underlag minimerar risk för tilläggsbeställningar, förseningar och tvister. Vidare bedömer vi att fastighetsfunktionen inom kommunen har kompetens och resurser för att leda arbetet med stöd av ekonomiavdelningen och vid behov externa konsulter."

Vi Moderater var därför mycket förvånade när dagens förslag till beslut skickades ut, nämligen att ge VD:n i uppdrag att beställa ett hyreshus med 10 lägenheter enligt det nya avtalet från Sveriges Allmännyttan.

Förslaget går emot det styrelsen beslutade om och är dessutom inte berett. Vice ordförande Marcel van Luijn var inte heller informerad om att majoriteten hade för avsikt att inte upphandla projektet.

Vi reserverar oss mot beslutet att beställa byggandet av 10 hyreslägenheter utan upphandling. Vi vill göra det som är bäst för Borgholms kommun och det gör vi genom att låta flera företag lämna anbud i en upphandling. Då kan vi välja det alternativet som är mest fördelaktigt för våra medborgare och skattebetalare. Dessutom ger det våra lokala företag möjlighet att lämna anbud.

Marcel van Luijn (M)
Gert Aldén (M)



BORGHOLMSHEM

Sammanträdesprotokoll

Borgholmshem

Sammanträdesdatum

2025-11-25

Paragraf

26

Diarienummer 2025/2 041 BOAB

§ 26

Uppföljning oktober

Beslut

Borgholmshem beslutar

att lägga redovisningen av den ekonomiska uppföljningen för oktober till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Efter oktober uppvisar Borgholmshem ett överskott på +591 tkr vilket främst beror lägre personalkostnader samt lägre kostnader för avskrivningar än budgeterat. Resultatet följer i stort budget för perioden.

Prognosen är att Borgholmshem kommer uppvisa ett överskott på +275 tkr vilket främst beror det på lägre kostnader för avskrivningar samt lägre kostnader för personal. Det nya antagandet för fastighetsorganisationen är inräknat i prognosen.

Investeringarna uppgår per sista oktober till 0,5 mkr och prognosen är 3,2 mkr.

Utgående saldo på koncerntoppkontot för Borgholmshem uppgår till 3,5 mkr. Prognosen för helåret är 1,1 mkr.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Uppföljning oktober, 2025-11-19

Uppföljning oktober Borgholmshem AB, 2025-11-19

Dagens sammanträde

Budgetchef Linda Andreen och VD Fredrik Genberg redovisar budgetuppföljningen för oktober.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Sida 1 (1)



BORGHOLMSHEM

Sammanträdesprotokoll

Borgholmshem

Sammanträdesdatum

2025-11-25

Paragraf

27

Diarienummer 2025/12 001 BOAB

§ 27

Sammanträdesdagar 2026

Beslut

Borgholmshem beslutar

att godkänna följande sammanträdesdagar för år 2026; 3/2 strategi- och affärsplan, 14/4 årsstämma och styrelsemöte, 16/6 ,22/9, 24/11 samtliga möten startar klockan 13:30.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – BOAB, 2025-11-11

Beslutet skickas till

Ekonomiavdelningen

Kommunikatörerna

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Sida 1 (1)



BORGHOLMSHEM

Sammanträdesprotokoll

Borgholmshem

Sammanträdesdatum

2025-11-25

Paragraf

28

§ 28

Diarienummer 2025/4 002 BOAB

Meddelande och delegationsbeslut

Beslut

Borgholmshem beslutar

att godkänna redovisningen och lägga dessa till handlingarna

Ärendebeskrivning

Fattade beslut, där beslutanderätten delegerats från styrelsen ska återredovisas. Även inkomna meddelanden som inte är tillhörande pågående ärenden ska kontinuerligt meddelas styrelsen.

Beslutsunderlag

Avsägelse Sara Kånåhols (V), 2025-11-05

Dagens sammanträde

Kommunfullmäktige 2025-11-17 §140 beslutade att utse Adam Sjöström (V) till ledamot och 1:e vice ordförande i Borgholmshem AB. Adam har meddelat förhinder till dagens möte, och styrelsen hälsar honom varmt välkommen till Borgholmshem vid nästa tillfälle.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Sida 1 (1)



Borgholms
kommun

Detta dokument är elektroniskt signerat enligt EU:s förordning eIDAS och
utgör en avancerad elektronisk underskrift och är juridiskt bindande.

Signed by: Ilko Corkovic
Date: 2025-12-01 08:38:08

BankID refno: 019ad8d8-d658-7369-bf3e-ba5a65454a4e



Ordförande : Ilko Corkovic

Signed by: MARCEL ANTHONIE VAN LUIJN
Date: 2025-12-01 09:10:52

BankID refno: 019ad8f6-c592-76c4-b599-e6eec1fd17b9



Justerare : Marcel van Luijn

Signed by: MAGDALENA WIDELL
Date: 2025-12-01 09:12:08

BankID refno: 019ad8f7-f1c6-7d48-9c44-7e44eacfd5



Sekreterare : Magdalena Widell