

Plats: Lokal Olofström, Kommunhuset

Tid: 13:15 - 15:15

Beslutande:

Christoffer Danielsson (S)
Rolf Jönsson (C)
Ingeborg Braun (S)
Tommy Holmgren (SD)
Patrik Krupa (M)

Ersättare för:

Övriga deltagare:

Irène Robertsson, kommunchef
Matilda Frigård Danielsson, sekreterare
Karl Andrae, ekonomichef
Lisa Palmkvist, VD Olofströmshus AB

Sekreterare: *Elektronisk underskrift*
Matilda Frigård Danielsson

Ordförande: *Elektronisk underskrift*
Christoffer Danielsson

Justerande: *Elektronisk underskrift*
Tommy Holmgren

Anslagsbevis: Protokollet justeras elektroniskt och anslås på Olofströms kommuns digitala anslagstavla.



Ärendelista

- § 24 Mötets öppnande
- § 25 Godkännande av ärendelista och val av
justerare
- § 26 Genomlysning av fastighetsbeståndet
Olofströmshus AB
- § 27 Aktuellt läge Olofströmshus AB
- § 28 Koncernens finansiering/upplåning
- § 29 Åtterrapporering av uppdrag om översyn av
dotterbolagens protokoll
- § 30 Övriga frågor
- § 31 Mötets avslutande

Holje Holding

Sammanträdesdatum
2026-08-25**§ 24/2026 Mötets öppnande**Holje Holdings beslut:

Mötet öppnas och ordföranden hälsar alla välkomna.



Holje Holding

HOLJE § 25/2026
-HOLD

§ 25/2026 Godkännande av ärendelista och val av justerare

Holje Holdings beslut:

Ärendelista godkänns med ändringen att aktuellt läge Olofströms Kraft AB lyfts ur.

Tommy Holmgren (SD) utses att justera.

Holje HoldingHOLJE § 26/2026
-HOLD

KS 2026/1303

§ 26/2026 Genomlysning av fastighetsbeståndet Olofströmshus ABHolje Holdings beslut:

Olofströmshus AB ges i uppdrag att se över vilka investeringar som behöver göras på "Borgen" kommande femårsperiod. Detta presenteras med en kostnadsberäkning. Återrapportering sker på Holje Holdings nästkommande styrelsemöte den 17 november.

Styrelsen i Olofströmshus AB får i uppdrag att se över vilka andra, utöver de presenterade, objekt som kan vara aktuella att sälja för att få en lättnad på skuldsättningsgraden.

Ärendebeskrivning

Lisa Palmkvist (VD) Olofströmshus AB redovisar i ärendet.

Olofströmshus fick uppdrag enligt nedan på Holje Holding § 27/2025:

Uppdrag ges till Olofströmshus AB att göra en genomlysning av samtliga fastigheter/objekt i sitt bestånd för eventuell avyttring.

Genomlysning av fastighetsbeståndet görs varje år. Parametrarna som kollas på är driftnetto per fastighet, avkastning per fastighet mot resp. avkastningskrav, vakansgrad och efterfrågan samt underhållsbehov och kommande investeringar.

Information om aktuella fastigheter där hemställan om försäljning har lämnats till kommunfullmäktige presenteras. Det gäller Västralid (Holje 116:2), Snöbärsvägen 2 samt Olofströmsvägen 12.

Fastigheter som diskuteras för eventuell försäljning presenteras.

Beslutet skickas till:
Olofströmshus AB

Holje Holding

 HOLJE § 27/2026
 -HOLD

KS 2026/1303

§ 27/2026 Aktuellt läge Olofströmshus AB
Holje Holdings beslut:

Informationen tas till protokollet.

Ärendebeskrivning

Lisa Palmkvist, VD, föredrar i ärendet.

Aktuellt läge för Olofströmshus AB med bland annat vakansgrad, underhållsbehov, nedskrivning och hyresutveckling redovisas.

Hyresintäkter totalt: 173 000 000 kr.

Varav intäkter från Lägenheter: 115 000 000 kr (66 %)

Varav intäkter från Lokaler (inkl. garage, förråd, smålokaler): 58 000 000 kr (34%)

Prognos vakans 2026:

Lägenheter: 2,5 % - 2 800 000 kr

Lokaler: 5 300 000 kr.

Fördelningen av vakanta lägenheter är enligt nedan tabell.

Fastighet	Antal lgh	1 rok <	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok >	Summa	%
Ekerydsplan	439		10	1			11	3
S:a Ekeryd	180						0	0
S:a Kyrkhultsvägen	30						0	0
Holjebäck	54						0	0
City	138						0	0
Smålandsgatan	151						0	0
Bredgatan inkl Centrumf.	89						0	0
Sjöbergs	14						0	0
Vilboken	209		3	1	1		5	2
Jämshög	230		1	1			2	1
Kyrkhult	86	2	3				5	6
	1620	2	17	3	1	0	23	
Antal lgh per storlek	1620	286	826	452	43	13		
Lediga lgh utan avtal %	1.4%	69.9%	205.8%	66.4%	232.6%	0.0%		1.4

Vakanta lokaler just nu är

- Linnévägen 22, 204 kvm, vakant 2022-12-01, fd Wåges Security
- Bellmansvägen 2, 135,5 kvm, vakant 2026-07-01

Holje HoldingHOLJE § 27/2026
-HOLD

KS 2026/1303

- Jägaregatan 34, 316 kvm, vakant 2025-07-01, fd Kultur och fritid Olofströms kommun
- Ö Storgatan 5, 92 kvm, vakant 2025-03-01
- Bredgatan 28, 117 kvm, vakant 2025-06-01, (byte av lokal) Öppen vården – Socialförvaltningen
- Östra Storgatan 18, 130 kvm, vakant f o m 2024-02-01. fd Navigatorcenter Lyft och hälsa - Socialförvaltningen
- Östra Storgatan 18, 227 kvm, vakant 2024-05-01, (byte av lokal) fd Navigatorcentrum – Socialförvaltningen
- Pehr Thomassons väg 8, 138 kvm, vakant 2024-06-01, (byte av lokal) Biblioteket - Olofströms kommun
- Pehr Thomassons väg 8, 422 kvm, vakant 2025-07-01, Medborgarhuset Jämshög
- Bengt Nordenbergsväg 2 A, 177 kvm, vakant 2026-03-01. Skogsbacken – Socialförvaltningen
- Vällaregatan 12, delar av byggnaden, Hasselbacken
- Vällaregatan 14, 516 kvm, vakant 2024-11-09, Granbacken
- Vällaregatan 12, delar av byggnaden, Tallbacken
- Vällaregatan 30, 116 kvm, vakant 2025-07-01, (byte av lokal), fd Lasertool
- Vällaregatan 30, 360 kvm, vakant 2026-04-01, Industrilokal
- Vällaregatan 30, 1313 kvm, vakant 2025-09-01, (byte till mindre lokaler) Komvux - Olofströms kommun
- Östra Storgatan 35, 152 kvm, vakant 2024-01-01, fd Annelies Hälsa och Design
- Ådalsvägen 6, 159 kvm, vakant 2025-08-18, fd Elon
- Ådalsvägen 4, 189 kvm, vakant 2025-12-01, Polismyndigheten
- Boklunden löper på enligt plan. Alla lägenheter hyrdes ut på en dag.

Prognos vakans lokaler 2027: ca 8 200 000 kr

Presentation av skuldportfölj:

Skuld till KI 2024-12-31. 594 833 082 kr

Skuld till KI 2025-12-31 579 922 650 kr

Skuld till KI 2026-12-31 564 813 162 kr

Amorteringar under 2026 15 109 488 kr

Snittränta = 2,66 %



Holje Holding

HOLJE § 27/2026
-HOLD

KS 2026/1303

Räntekostnad = 15 364 927 kr.

Presentation av hyressättning:

2024, Hyresökning 3,1 % Snitthyra: 1006 kr / m²

2025, Hyresökning 5,9 % Snitthyra: 1066 kr / m²

2026, Hyresökning 3,85 % Snitthyra: 1108 kr / m²

Snitthyra 2025 i jämförelse med kringliggande kommuner:

Olofströmshus: 1066 kr / m² + 3,85 %

Sölvesborgshem: 1277 kr / m² + 3,5 %

Ronnebyhus: 1250 kr / m² + 3,14 %

Karlshamnshus: 1411 kr / m² + 3,28 % (HMK)

Mindre kommuner enligt SCB: 1284 kr / m²

Större kommuner enligt SCB: 1476 kr / m²

Beslutet skickas till:

OHAB

Holje HoldingHOLJE § 28/2026
-HOLD

KS 2026/1303

§ 28/2026 Koncernens finansiering/upplåningHolje Holdings beslut:

Informationen tas till protokollet.

Ärendebeskrivning

Karl Andrae, ekonomichef, föredrar i ärendet.

Aktuell upplåning Olofströms kommunkoncern 2026-08-31

Olofströms kommun

Lån: 407 340 tkr
Amorteringar 2026: 11,9 mkr
Nyupplåning 2026: 60 mkr
Beslut finns om ytterligare 59,9 mkr
Nyupplåningsbehov för 2027 är ännu ej färdigställt

Olofströmshus

Lån: 571 110 tkr
Amorteringar 2026: 14,8 mkr
Nyupplåning 2026: 0 mkr
Anmält nyupplåningsbehov för 2027: 0 mkr

Olofströms Kraft

Lån: 282 398 tkr
Amorteringar 2026: 8,2 mkr
Nyupplåning 2026: 15,0 mkr
Anmält nyupplåningsbehov för 2027: 0 mkr

Summa kommunkoncernen

Lån: 1 260 848 tkr
Amorteringar 2026: 34,9 mkr
(Tillkommer borgen för VMAB om 16 350 tkr)

Diskussion om framtida behov av upplåning görs vid mötet.

Projekt framöver som påverkar lånen är bland annat ny högstadieskola och nytt reningsverk.

Möjligheten Kommuninvest bjuda in till exempelvis SMART-möte finns, något som ekonomichef förordar.

Holje HoldingHOLJE § 29/2026
-HOLD

KS 2026/1303

§ 29/2026 Återrapportering av uppdrag om översyn av dotterbolagens protokollHolje Holdings beslut:

Återrapporteringen godkänns.

Ärendebeskrivning

Uppföljning av uppdrag lämnat i maj 2026. Både Olofströmshus och Olofströms Kraft fick i uppdrag att se över protokollens tydlighet, utformning och publicering på respektive hemsida.

Bolagen har givit skriftlig återkoppling.

Lisa Palmkvist, VD Olofströmshus AB redovisar följande:

Olofströmshus AB:s styrelseprotokoll publiceras sedan flera år på bolagets hemsida. I enlighet med uppdraget från Holje Holding kommer en översyn av protokollens innehåll och utformning ske. Eventuella förändringar implementeras till styrelsens nästkommande sammanträde, den 18 september 2026.

Björn Bergstrand, VD Olofströms Kraft AB redovisar följande:

Olofströms Kraft AB har sett över protokollens tydlighet, utformning och publicering på hemsida.

De är nu publicerade på hemsidan under styrelsen och fliken "Protokoll" vilket de inte var tidigare.



Holje Holding

HOLJE § 30/2026
-HOLD

§ 30/2026 Övriga frågor

Holje Holdings beslut:

Nästa möte bestäms till den 17 november i anslutning till kommunstyrelsens strategiska arbetsutskott, starttid kl. 13.15.



Holje Holding

HOLJE § 31/2026
-HOLD

§ 31/2026 Mötets avslutande

Holje Holdings beslut:

Ordföranden tackar för dagens möte och förklarar det avslutat.

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: TOMMY HOLMGREN
ORGANISATION: Olofström Holje Holding
TID: 2026-09-02 13:56:41 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _d7d6f7186d451519b4258101b49d83a0



NAMN: CHRISTOFFER DANIELSSON
ORGANISATION: Olofström Holje Holding
TID: 2026-09-02 23:28:03 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _f6f7496388d6ef7247b2b76c41c5a840



NAMN: MATILDA FRIGÅRD DANIELSSON
ORGANISATION: Olofström Holje Holding
TID: 2026-09-03 08:23:19 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _8f490402fbee25b85f8b242c8b1487a8



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2026-09-03 08:23:25 +02:00
Ref: 365278SE
www.comfact.se



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)