



Arvika Fastighets AB

Plats och tid

Sammanträdesrummet Kongsvinger, Arvika stadshus
Torsdag den 4 juni 2026 klockan 09:00 – 11:20

Beslutande ledamöter

Lars-Ove Jansson, ordförande
Ulf Jonsson, 1:e vice ordförande
Sven-Erik Håfström, 2:e vice ordförande
Maryna Bialesta Vilhelm
Farah Awad
Daniel Haglund
Gert Raiml
Susanne Engstad
Erik Nordlöf

Övriga närvarande

Micael Engstig, VD
Sven Inge Eriksson, vice VD
Ida Nilsson, sekreterare

Justerare

Sven-Erik Håfström

Justeringens plats och tid

Digitalt den 10 juni 2026

Paragrafer

§40 - §55

Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.

Protokollets förvaringsplats

Arvika stadshus

Arvika Fastighets AB

Innehåll

Ärende	Sida
Val av justerare.....	3
Fastställande av dagordning.....	4
Föregående protokoll.....	5
VD-rapport.....	6
Styrelsens sammansättning.....	7
Styrelsens arbetsordning.....	8
VD-instruktion.....	9
Firmateckning.....	10
Attestordning.....	11
Investering underhåll bostad.....	12
Investering ROT-renovering Tingsgatan 5,6,8.....	13
Tilläggsbeslut ROT-renovering Dottevik.....	14
Yttrande avseende internrevision.....	15
Yttrande avseende ägarpolicy och ägardirektiv.....	16
Övriga frågor.....	18
Nästa styrelsemöte.....	19

Arvika Fastighets AB

Paragraf 40

Dnr

Val av justerare

Styrelsens beslut

Sven-Erik Håfström utses till att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen har att utse en justerare som tillsammans med ordförande ska justera dagens protokoll.

Arvika Fastighets AB

Paragraf 41

Dnr

Fastställande av dagordning

Styrelsens beslut

Dagordningen fastställs.

Sammanfattning av ärendet

Dagordningen presenteras för styrelsen.

Arvika Fastighets AB

Paragraf 42

Dnr AFAB/2026:4

Föregående protokoll

Styrelsens beslut

Föregående mötesprotokoll från den 23 april 2026 läggs med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Föregående mötesprotokoll från Arvika Fastighets AB:s sammanträde den 23 april 2026 presenteras för styrelsen.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s mötesprotokoll från den 23 april 2026

Arvika Fastighets AB

Paragraf 43

Dnr AFAB/2026:5

VD-rapport

Styrelsens beslut

VD-rapporten läggs med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Allmänt/Marknad

Bolaget har en låg vakansgrad på 2,0% med 51 (56) outhyrda lägenheter i olika faser i uthyrningssystemet.

Förvaltning/utveckling

ROT/ombyggnad av Taserudsgymnasiet etapp 1(entré, administration samt El/Fastighet/VVS-programmen) pågår och löper på bra. Etappen beräknas ta ett år. Projektering av etapp 2 (IM-program och barn & fritid) är snart färdig.

ROT-renovering av Dottevik vita sidan Hus 35 pågår och har slutbesiktning vecka 26-27. Prognostiserade fördringar gör att ärendet kommer upp som förslag till tilläggsbeslut på mötet.

Smedbergsgården etapp II pågår och löper enligt plan. Ombyggnationen beräknas vara klar till sommarsemestern med inflytt i september.

Ombyggnation Höglunda är klar. Det är visning av de nya 65+ lägenheterna den 28 maj.

Ombyggnation Hagaskolan är igång, och beräknas vara klar vid årsskiftet.

Fönsterbyte Verkstaden etapp 1 är snart klar. I höst startar etapp 2.

Under sommaren kommer en multiarena att anläggas i kvarteret Dragspelet, och ett av punkthusen på Prästängen kommer att målas om.

Montering av nya mätare för IMD i kvarteret Dragspelet är färdigställd. Mätning och debitering i gång från 1 maj.

Ekonomi/personal

Resultat för april månad presenteras på mötet.

Beslutsunderlag

VD Micael Engstigs och vice VD Sven Inge Erikssons muntliga föredragning den 4 juni 2026
VD-rapport maj 2026

Arvika Fastighets AB

Paragraf 44

Dnr AFAB/2026:51

Styrelsens sammansättning

Styrelsens beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB tar del av informationen och lägger den med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Årsstämma har hållits den 27 maj 2026 och kommunfullmäktiges beslut om styrelsens sammansättning har konfirmerats.

Styrelsen har följande sammansättning:

Lars-Ove Jansson (S) ordförande

Ulf Jonsson (C) 1:e vice ordförande

Sven-Erik Håfström (M) 2:e vice ordförande

Maryna Bialesta Vilhelm (S)

Farah Awad (S)

Gert Raiml (V)

Susanne Engstad (ArvP)

Erik Nordlöf (M)

Daniel Haglund (SD)

Till lekmannarevisor utsågs Berit Andersson (M) med Eva-Lisa Shala (S) som suppleant.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 28 maj 2026

Arvika Fastighets AB

Paragraf 45

Dnr AFAB/2026:52

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner föreslagen arbetsordning.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen ska varje år besluta om den arbetsordning som styr deras arbete. Föreslagen arbetsordning är oförändrad.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 28 maj 2026
Förslag styrelsens arbetsordning

Arvika Fastighets AB

Paragraf 46

Dnr AFAB/2026:53

VD-instruktion

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner föreslagen VD-instruktion.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen ska varje verksamhetsår se över och besluta om den VD-instruktion som styr VD:s arbete. Föreslagen VD-instruktion är oförändrad.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 28 maj 2026
Förslag VD-instruktion

Arvika Fastighets AB

Paragraf 47

Dnr AFAB/2026:54

Firmateckning

Styrelsens beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB beslutar att:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med VD eller vice VD.

VD och vice VD har dessutom rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen för Arvika Fastighets AB ska varje år besluta om tecknande av firma. Föreslagen firmateckning är oförändrad.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 28 maj 2026

Arvika Fastighets AB

Paragraf 48

Dnr AFAB/2026:55

Attestordning

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner föreslagna ändringar i attestordning.

Sammanfattning av ärendet

Inköps-, attest- och betalningsinstruktionen är en del av bolagets interna kontroll- och styrsystem. Syftet är att på ett tydligt sätt beskriva hur bolagets VD har delegerat ansvar för den löpande förvaltningen, och att skapa rationella och säkra rutiner vid anskaffning, fakturahantering samt betalning.

Attestinstruktionen ska löpande hållas uppdaterad, dock minst en gång per år.

Beloppsgränser för VD har inte justerats på ett antal år.

Ny beloppsgräns för VD föreslås enligt följande:

Gammal text

Investeringsbeslut

VD kan besluta och attestera reinvesteringar upp till 3 000 tkr och nyinvesteringar upp till 1 500 tkr. För investeringar överstigande 3 000 tkr respektive 1 500 tkr krävs investeringsbeslut taget av styrelsen, därefter kan utsedd projektledare attestera investeringar inom beslutad ram enligt fastställd betalningsplan.

Föreslagen text

VD kan besluta och attestera reinvesteringar upp till det belopp som årligen fastställs i verksamhetsplanen (i planen benämnt K3 underhåll) och nyinvesteringar upp till 5 000 tkr.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 28 maj 2026
Förslag attestinstruktion

Arvika Fastighets AB

Paragraf 49

Dnr AFAB/2026:46

Investering underhåll bostad

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner föreslagna underhållsåtgärder till en investeringskostnad på 10,5 miljoner kronor plus moms. Finansiering sker med egna medel.

Reservationer

Susanne Engstad reserverar sig mot beslutet med motiveringen att bolaget bör utreda ett eventuellt pris vid försäljning av de aktuella fastigheterna innan underhållsåtgärderna genomförs.

Sammanfattning av ärendet

Varje år gör förvaltaren en underhållsplan där årets underhållspott prioriteras och fördelas över fastighetsbeståndet. Vissa underhållsposter blir större än VD:s attesträtt för reinvestering (3 miljoner kronor) och behöver då godkännas av styrelsen. Inför denna sommar planerar Bostad tre större underhållsåtgärder som behöver styrelsens godkännande:

- Fönsterbyte på en huskropp på Bandgatan för 3,3 miljoner kronor + moms
- Takbyte kv. Vilan för 3 miljoner kronor + moms
- Fönsterbyte Taserudsgatan 7,9,15,17 för 4,2 miljoner kronor + moms

Total kostnad för föreslagna åtgärder uppgår till 10,5 miljoner kronor + moms.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 25 maj 2026

Arvika Fastighets AB

Paragraf 50

Dnr AFAB/2026:47

Investering ROT-renovering Tingsgatan 5,6,8

Styrelsens beslut

1. Styrelsen godkänner ROT-renovering av Tingsgatan 5,6,8 till en total kostnad av 45 miljoner kronor inklusive moms. Finansiering sker genom upptagande av lån.
2. Ordförande och VD ges i uppdrag att teckna nödvändiga lånehandlingar.

Sammanfattning av ärendet

Tingsgatan 5,6,8 är en bostadsfastighet byggt 1970 med tre huskroppar och totalt 54 lägenheter. År 2012 renoverades 27 badrum på grund av ett ökande antal vattenskador. Under en längre tid har ytterligare vattenskador konstaterats och en ROT-renovering föreslås. Renoveringskostnad beräknas till 45 miljoner kronor inklusive moms. Upphandling av entreprenör är klar, hyresgästgodkännande planeras att inhämtas under sommaren, och byggstart bedöms till hösten. Snitthöjning av hyra enligt poängen uppgår till 269 kr/m². Finansiering föreslås genom upptagande av lån.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 28 maj 2026

Arvika Fastighets AB

Paragraf 51

Dnr AFAB/2026:48

Tilläggsbeslut ROT-renovering Dottevik

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner ROT-renovering av ytterligare fyra hus inom beslutad investeringsram.

Reservationer

Susanne Engstad reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen tog beslut den 17 juni 2025 om ROT-renovering av Dottevik vita sidan innehållande 173 lägenheter. Beslutat investeringsbelopp uppgår till 172 miljoner kronor inklusive moms.

Ett provhus är snart färdigrenoverat och några fördyringar kan konstateras. Totalt bedöms kostnadsökningar på cirka 40 miljoner kronor. Den största posten är en relativt omfattande asbestsanering uppgående till cirka 14 miljoner kronor och allmänna prisökningar är näst största post på cirka 9 miljoner kronor.

Samtidigt bedöms inbesparingspotentialen för återupprepning för hela projektet vara 5-10%.

Det föreslås att styrelsen godkänner att ytterligare fyra hus renoveras inom taget investeringsbeslut för att bli tryggare i bedömningen av inbesparings-potentialen, och att ärendet därefter återkommer till styrelsen för nytt beslut.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 26 maj 2026

Arvika Fastighets AB

Paragraf 52

Dnr AFAB/2026:49

Yttrande avseende internrevision

Styrelsens beslut

1. Styrelsen godkänner förvaltningens formulerade förslag på åtgärd för p.10–12.
2. Styrelsens motsätter sig förvaltningens förslag på åtgärd i p.9, där styrelsens uppfattning är att det är endast förvaltningen själva som kan ta ansvar för att säkerställa att förvaltningens lokalutnyttjande optimeras ur kostnadshänseende.

Sammanfattning av ärendet

KPMG AB har gjort en granskning av kommunens arbete med lokalförsörjning på uppdrag av Arvika kommun samt Arvika Fastighets AB:s förtroendevalda och lekmannarevisorer. Uppdraget ingick i revisionsplanen för år 2024.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunstyrelsen och Arvika Fastighets AB har en ändamålsenlig hantering med tillräcklig styrning och kontroll av det nuvarande och långsiktiga behovet av verksamhetslokaler. Därutöver att bedöma om styrelsen i Arvika Fastighets AB har en intern styrning och kontroll som säkerställer att lokalnyttjandet optimeras på ett kostnadseffektivt sätt samt att en tillräcklig samordning sker av kommunens lokalförsörjningsplaner.

Den samlade bedömningen är att kommunstyrelsen och Arvika Fastighets AB endast delvis har en ändamålsenlig hantering med tillräcklig styrning och kontroll av det nuvarande och långsiktiga behovet av verksamhetslokaler. Bedömningen är också att styrelsen i Arvika Fastighets AB inte har en intern styrning och kontroll som säkerställer att lokalnyttjandet optimeras på ett kostnadseffektivt sätt samt att en tillräcklig samordning sker av kommunens lokalförsörjningsplaner.

Revisionsrapporten presenterar en samlad bedömning samt en rad rekommendationer både för kommunstyrelsen och Arvika Fastighets AB. Förvaltningen har utifrån rekommendationerna tagit fram ett svar med förslag till åtgärder.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 25 maj 2026
Förvaltningens framtagna svar med förslag till åtgärder

Arvika Fastighets AB

Paragraf 53

Dnr AFAB/2026:50

Yttrande avseende ägarpolicy och ägardirektiv

Styrelsens beslut

Styrelsen tar del av dokumenten för yttrande. Eventuella synpunkter sammanställs som remissvar.

Sammanfattning av ärendet

Arvika Stadshus Aktiebolag (ASAB) är ägare till ett antal bolag som bedriver verksamhet inom olika områden. För att säkerställa en enhetlig, ändamålsenlig och transparent ägarstyrning har ett förslag till reviderad ägarpolicy tagits fram. Ägarpolicyen är ett övergripande styrdokument som kompletterar bolagsordningar, ägardirektiv och tillämplig lagstiftning samt syftar till att skapa en gemensam inriktning för styrningen av koncernens bolag.

Ägarpolicyen reglerar följande centrala områden:

- Ägarens övergripande mål och principer för bolagsstyrningen
- Roller och ansvar mellan ägare, styrelse och bolagsledning
- Krav på styrning, uppföljning och rapportering
- Förhållningssätt till ekonomi, samhällsansvar, hållbarhet och öppenhet

Ägardirektiven för de helägda bolagen har sett över i syfte att tydliggöra ägarstyrning, stärka långsiktighet och koncernnytta samt säkerställa en gemensam och ändamålsenlig styrning inom kommunkoncernen.

Arbetet har inriktats på att tydliggöra dotterbolagen uppdrag och roll i förhållande till kommunen och moderbolaget Arvika Stadshus Aktiebolag. Därutöver har översynen syftat till en ökad samstämmighet mellan ägardirektiven samt att anpassa krav och ambitioner för respektive dotterbolag utifrån deras uppdrag och faktiska rådighet.

De reviderade ägardirektiven omfattar samtliga helägda dotterbolag samt Arvika Näringslivscentrum Ek. för.

Ägarpolicy och ägardirektiv har sänts på remiss till Arvika Stadshus AB:s dotterbolag. Svar önskas från dotterbolagens styrelser under juni månad 2026.

Arvika Fastighets AB

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 26 maj 2026
Förslag ägarpolicy
Förslag ägardirektiv

Beslutet skickas till

Arvika Stadshus AB

Arvika Fastighets AB

Paragraf 54

Dnr AFAB/2026:6

Övriga frågor

Sammanfattning av ärendet

Inga övriga frågor.

Arvika Fastighets AB

Paragraf 55

Dnr

Nästa styrelsemöte

Sammanfattning av ärendet

Nästa styrelsemöte är den 24 september 2026.

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: LARS-OVE JANSSON
TID: 2026-06-05 16:05:14 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _162eec2f3f41af3c49e2d1ca36005ec0



NAMN: INGEMAR SVEN-ERIK HÅFSTRÖM
TID: 2026-06-09 16:38:56 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _6f9cca6bb5924eef7870666aeb2ea859



NAMN: IDA NILSSON
TID: 2026-06-10 08:08:54 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _f8e181d191dc23b068b69059f7d8d6b5



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2026-06-10 08:09:04 +02:00
Ref: 342743SE
www.comfact.se



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