



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

Beslutsinstans	Grästorps Fastigheter AB, Grästorps kommun
Datum och tid	Måndagen den 16 mars 2026, klockan 15:00 till 16:55.
Plats	Älgen, Kommunens Hus
Beslutande	
Ledamöter	Svante Classon (C) Elisabeth Hansson Ohlsson (S) Tobias Leverin (C)
Övriga närvarande	
Sekreterare	Ingrid Everhag
Övriga	Eveline Karlsson, VD Debora Lindblom, redovisningsekonom, §§ 12 - 16
Justering	Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.
Justerade paragrafer	§§ 12-23
Ordförande	Svante Classon
Justerare	Elisabeth Hansson Ohlsson



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

Ärendelista

Paragraf	Ärende	Diarienummer	Sida
§ 12	Godkännande av dagordning		3
§ 13	Val av sekreterare för mötet		4
§ 14	Val av justerare för mötet- förslag Elisabeth Hansson Ohlsson		5
§ 15	Årsredovisning 2025	GFAB 2026/2	6
§ 16	Verksamhets- och budgetuppföljning jan-feb 2026	GFAB 2026/11	7
§ 17	Information från VD	GFAB 2026/3	8
§ 18	Inför hyresförhandling 2027	GFAB 2026/12	9
§ 19	Information från ägardialog	GFAB 2026/9	10
§ 20	Revidering av regler för bostadskö trygghetsbostäder	GFAB 2024/6	11
§ 21	Antagande av internkontrollplan 2026	GFAB 2026/8	12 - 13
§ 22	Ändring av datum för bolagsstämma	GFAB 2026/14	14
§ 23	Ändring av datum för styrelsemöte		15



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

§ 12

Mötets öppnande och godkännande av dagordning

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsens ordförande Svante Classon förklarar dagens styrelsemöte öppnat.

Styrelsen godkänner dagordningen. Besluten nedtecknas i protokollet i den ordning de behandlas.



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

§ 13

Val av sekreterare för mötet

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsen utser Ingrid Everhag till sekreterare på dagens styrelsemöte.



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

§ 14

Val av justerare och justeringsdag för mötet

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsen utser Elisabeth Hansson Ohlsson att justera dagens protokoll.



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

§ 15

Diarienummer GFAB 2026/2

Årsredovisning 2025

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsen beslutar för sin del att godkänna upprättad årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 och föreslår att den godkänns av bolagsstämman.

Styrelsen föreslår att bolagets resultat balanseras i ny räkning samt att ingen utdelning sker.

Sammanfattning av ärendet

Grästorps fastigheter AB har haft sitt andra hela verksamhetsår. Byggnation av 28 trygghetsbostäder på fastigheten Lärkfalken 9 färdigställdes i december 2025. Inflyttning påbörjades i januari 2026. Den totala investeringen uppgår till 64,4 tkr. Årets resultat är – 2 194 tkr.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2026-03-02

Årsredovisning 2025 för Grästorps fastigheter AB

Beslutet ska skickas till

VD



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

§ 16

Diarienummer GFAB 2026/11

Verksamhets- och budgetuppföljning jan-feb 2026

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsen godkänner uppföljning av verksamhetsplan och budget.

Sammanfattning av ärendet

Av bifogat dokument framgår utfall och prognos för bolagets verksamhet och budget, jan – feb 2026.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, dat 2026-03-11

Verksamhets- och budgetuppföljning jan – feb 2026

Beslutet ska skickas till

VD



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

§ 17

Diarienummer GFAB 2026/3

Information från VD

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsen beslutar notera informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD Eveline Karlsson redogör för bland annat följande:

- Rutiner för visning, hyresavtal- och köhantering, leverantörsfakturahantering har fastställts i verksamheten
- Ansökt om investeringsbidrag om 5 097 000 kr inskickad
- Ska söka även för laddstolpar, 15 000 kr/stolpe
- Förberedelse för bolagsstämma pågår, möten dock bokade med fel tidsintervall, därav flytt av stämma.
- Grundläggande granskning, skickat över utkast årsredovisning och skickar igen nu efter mötet (Ingrid – kan du fixa?)
- Parkering för hemtjänst och LSS – efter kontroll med chef för hemtjänst i Grästorps kommun kräver inte hemtjänsten särskild parkering av brukare, utan man löser det från fall till fall. Därmed gör vi likadant för brukare som bor i GFAB. Det blir annars olikvärdigt i relation till andra brukare/kommunmedlemmar.
- Skrivelse skickad till hyresgästerna från "Din hyresvärd" (om autogiro, tre ledniga lägenheter, parkeringsskylt, hyra av multirummet, om måtaravläsning i januari)
- Problem med måtaravläsning i januari. Det har uppdagats och hyresgästerna har informerats. Felet kommer att regleras i nästa räkning.
- Fakturor för ändrings- och tilläggsarbeten är nu betalda
- Några få besiktningsanmärkningar återstår
- Slutfakturan är inte klar ännu
- Stopp i avlopp pga betong i avloppsrör i en lägenhet, detta upptäcktes i samband med att personen skulle flytta in. GFAB är ansvarig i förhållande till hyresgäst (reducering av hyra) och entreprenören är ansvarig gentemot GFAB.
- Diverse driftsfrågor



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

§ 18

Diarienummer GFAB 2026/12

Inför hyresförhandling 2027

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsen uppdrar åt VD att påkalla förhandling om 2027 års hyror enligt uppdragsavtal.

Sammanfattning av ärendet

Grästorps Fastigheter AB har träffat överenskommelse om förhandlingsordning med Fastighetsägarna GFR AB och Hyresgästföreningen (nedan parterna) gällande fastigheten Grästorp Lärkfalken 9. Förhandlingsordningen innebär bland annat skyldighet för GFAB att påkalla förhandling ifråga om höjning av hyra.

Parterna har också tecknat en förhandlingsöverenskommelse om nyproduktionshyror med presumtion. Den genomsnittliga hyran är satt till 1 950 kr/kvm fördelad mellan lägenheterna enligt bilaga till överenskommelsen. Med presumtionsverkan avses att hyran förutsätts vara skälig under femton års tid, men att den kan justeras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

Med hänsyn till att bolagets kostnadsutveckling följer den allmänna kostnadsutvecklingen bör även hyrorna höjas i enlighet med förhandlingsöverenskommelsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Förhandlingsordning

Förhandlingsöverenskommelse

Uppdragsavtal

Beslutet ska skickas till

VD



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

§ 19

Diarienummer GFAB 2026/9

Information från ägardialog

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Följande information delges från ägardialogen.

- Ekonomisk utveckling, hyror
- Förvaltningsavtalen innebär begränsad organisation som inte hållbar långsiktigt
- Kostnadseffektivitet – litet bestånd
- Diskussion om avkastningskravet och relationen mellan krav på affärsmässighet och att leverera allmännyttig service
- Ägarna menar att ägardirektivet behöver förtydligas gällande tolkning av avkastningskravet över tid.



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

§ 20

Diarienummer GFAB 2024/6

Revidering av regler för bostadskö trygghetsbostäder

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen beslutade i maj 2025 om hur tilldelning av bostäder skulle hanteras vid inflyttning i fastigheten Lärkfalken 9. Fastigheten är nu till stor del uthyrd och bolaget är nu i ett förvaltningsskede. Reglerna för bostadskö och tilldelning av bostad behöver ses över för att anpassas till löpande hantering vid vakanser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2026-03-02

Nu gällande regler enligt styrelsens beslut 2025-05-22

Regler för bostadskö och tilldelning av bostad, utkast

Beslutet ska skickas till

VD



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

§ 21

Diarienummer GFAB 2026/8

Antagande av internkontrollplan 2026

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsen antar internkontrollplan för 2026 med nedanstående kontrollpunkter

1. **Ekonomi:** *Risk:* Att fakturering till hyresgäster uteblir eller blir felaktig med risk för uteblivna intäkter eller minskat förtroende från hyresgästerna. *Kontrollmetod:* Att rutin för leverantörsfakturahantering är upprättad.

2. **Organisation:** *Risk:* Att GFAB inte är tillräckligt resurssatt utifrån ett bolags administrativa överbyggnad, verksamhetens omfattning och styrelsens uppdrag. Detta med risk för ökade kostnader vid förnyelse av förvaltningsavtal. *Kontrollmetod:* Kontroll av hur mycket arbetstid VD och administrativ personal lägger för bolagets räkning.

3. **Avtal/ firmatecknare:** *Risk:* Att avtal ingås utan styrelsebeslut eller, för löpande förvaltningsåtgärder, av beslut från VD, med risk att bolaget blir bundet till avtal och personligt ansvar för den som överskrider sitt mandat. *Kontrollmetod:* Vid betalning av faktura kontrolleras att avtalet/beställningen är utförd av behörig firmatecknare.

Sammanfattning av ärendet

Enligt 8 kap 4 § ansvarar styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska därför fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation. Häri ingår bland annat att bolagets organisation ska vara så utformad att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra, skall styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

Uppföljning enligt nyss nämnda bestämmelse sker bland annat genom intern kontroll. Enligt Styrelsens arbetsordning och instruktion till VD, senast reviderad vid styrelsemöte 2026-01-26, ska riskhantering och intern kontroll behandlas av styrelsen i februari månad varje år. Det antecknas att internkontroll 2025 följdes upp i december 2025 enligt då gällande arbetsordning.

Styrelsen har att värdera risker för att felaktigheter uppstår. Med risk menas sannolikheten att en felaktighet uppstår, multiplicerat med hur stor skada (väsentlighet) en sådan felaktighet skulle innebära för bolaget. Utifrån riskvärderingen väljer styrelsen ut punkter till den årliga internkontrollplanen.



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

Grästorps kommun, som äger GFAB, har riktlinjer för intern kontroll.

Grästorps Fastigheter AB har sedan årsskiftet hyresgäster på fastigheten Lärkfalken 9. Därmed går bolaget in i en ny fas där rutiner och organisation behöver formuleras för att fungera på ett betryggande sätt. Bruttolistan med riskmoment utgår ifrån denna nya fas i bolagets verksamhet.

Vid 2025 års uppföljning av internkontroll konstaterades att attestrutin finns på plats och att ramavtal följs gällande hantverksgrupper Bygg. Dess moment utgår därför ur bruttolistan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2026-03-02

Bruttolista riskmoment med riskanalys

Beslutet ska skickas till

Styrelsen

VD

Ekonomi

Kanslichef



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Grästorps Fastigheter AB

Sammanträdesdatum
2026-03-16

§ 22

Diarienummer GFAB 2026/14

Ändring av datum för bolagsstämma

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsen beslutar att kalla till ordinarie bolagsstämma (årsstämma) 2026-04-07 kl. 08.00 och ger VD i uppdrag att utfärda kallelsen.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen bestämde i samband med sammanträdesplanens fastställande att kalla till ordinarie bolagsstämma 2026-03-26. En kallelse (med handlingar) ska enligt bolagsordningen skickas ut senast två veckor innan stämman.

Tillsammans med årsredovisningen (som godkänns och skrivs under av styrelse och VD) ska en revisionsberättelse presenteras för stämman. I ett kommunalt bolag ska lekmannarevisorerna också uttala sig.

Eftersom revisors granskning inte är färdig ännu kommer det inte vara möjligt att hålla tidsfristen. Samtidigt är det önskvärt att stämman fastställer resultat- och balansräkning innan kommunfullmäktige behandlar kommunkoncernens årsredovisning.

Ovanstående innebär att möjliga datum för att hålla ordinarie bolagsstämma är tidigast den 31 mars och senast den 7 april.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2026-03-11

Beslutet ska skickas till

VD



§ 23

Ändring av datum för styrelsemöte

Grästorps Fastigheter ABs beslut

Styrelsen beslutar att flytta sammanträdet den 28 april till den 5 maj 2026.

Beslutet ska skickas till

Outlookbokningar

Styrelseledamöter

VD

Ekonom

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: A R C ELISABETH HANSSON OLSSON
Date: 2026-03-18 00:17:45
BankID refno: 019cfe17-1fbb-794a-81cf-4634f6685aa3



Elisabeth Hansson Ohlsson

Signed by: CLAS SVANTE CLASSON
Date: 2026-03-17 16:13:05
BankID refno: 019cfc5b-676e-7dc6-8ee8-c653a2dbcdfe



Svante Classon

Signed by: INGRID EVERHAG
Date: 2026-03-17 14:07:32
BankID refno: 019cfbe8-6dc7-773c-ad7e-fffb47cf5deb



Sekreterare: Ingrid Everhag