AB BOSTÄDER
LIDKÖPING

STYRELSEPROTOKOLL

2025-12-16

AB Bostäder i Lidköping

Beslutsinstans	Styrelsemöte för AB Bostäder i Lidköping
Datum och tid	Tisdagen den 16 december, klockan 13:00 till 16.00 Sammanträdeslokal på AB Bostäder i Lidköping.
Beslutande	
Ledamöter	Tomas Lidberg Anna Wallgren ersätter Pär Johnson Olly Swärd Poucette ersätter Lars Jonsson Bo Eliasson Landström Roberth Andersson Anders Olsson Joel Liljebjörn
Ersättare	Lina Ly Bayard Klas-Arne Karlqvist Mats Henriksson Roger Andersson
Övriga	Stefan Toumainen, personalrepr. Fastighetsanställdas förbund Tobias Sandsjö, personalrepr. Unionen Caroline Hagström, Vd Peter Johansson, Ekonomichef Christian Frick, Fastighetsutvecklingschef Malin Gustavsson, Marknadschef Patrik Nordlund, Driftschef
Justering	Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.

Signature reference: 9a124aed-9640-4c8d-b84c-aa73b9d48611

AB BOSTÄDER
LIDKÖPING

STYRELSEPROTOKOLL

2025-12-16

AB Bostäder i Lidköping

§	Ärende	Tid
§ 80	**Upprop** Ordförande Tomas Lidberg genomförde uppropet.	
§ 81	**Val av justerare** Till justerare valdes Anna Wallgren	
§ 82	**Fastställande av dagordning** Dagordningen godkändes.	
§ 83	**Föregående protokoll** Protokoll från 2025-11-16 som delgivits styrelsen via netpublicator lades till handlingarna då inga övriga anmärkningar inkom.	
§ 84	**Jäv** Ingen av ledamöterna meddelade jäv.	
§ 85	**Marknad** A) **Uthyrningspolicy** Marknadschef går igenom uthyrningspolicyn och beskriver de förslag till ändringar som föreslås. För att det ska bli tydligt för nuvarande och kommande hyresgäster vad som gäller vid letande av bostad eller byte av bostad hos AB Bostäder har bolaget valt att arbeta med en uthyrningspolicy. Grunden i bolagets uthyrningsverksamhet är att den med högst köpoäng har möjlighet att välja ledig lägenhet först. Ett system som ofta upplevs rättvist men som för den som inte ställt sig i kö i tid kan upplevas trubbigt. Det senaste året har den nationella bostadsmarknaden förändrats markant och många bolag har idag vakanta lägenheter. AB Bostäder följer bolagets utveckling varje månad när det kommer till vakansgrad och utvecklingen det senaste året är näst intill oförändrad. Det som skiljer är att man idag inte behöver stå i kö nämnvärt länge för att ändå bli erbjuden en lägenhet. För att bolaget ska kunna möta den nationellt tuffare bostadsmarknaden föreslås en rad förändringar i uthyrningspolicyn. Att till exempel arbeta med poängfritt på konceptlägenheter kan vara ett sätt att få en ökad rörlighet på bostadsmarknaden genom att man kan flytta till en lägenhet och behålla sina köpoäng och på så vis kunna leta vidare efter drömlägenheten.	

Signature reference: 9a124aed-9640-4c8d-b84c-aa73b9d48611

	Beslut: 1. Styrelsen beslutar att anta ny uthyrningspolicy. 2. Styrelsen beslutar att den nya uthyrningspolicyn ska börja gälla från 2026-01-01. 3. Styrelsen beslutar att uppföljning av uthyrningspolicyn ska ske i april 2026.	
§ 86	**Ekonomi** **A) Månadsrapport januari-november med prognos** Ekonomichef informerade om det ekonomiska utfallet per 30 november 2025. Hyresomsättningen ökar jämfört med samma period 2024 med 5,5 %. I de ökade hyresintäkterna finns den ökade hyresintäkten för parkeringar. Driftskostnaderna inklusive taxor/media men exkluderat underhåll ligger strax över jämfört med samma period 2024 men klart under budget. Utfallet fram till sista november ligger i linje med tidigare utfall där energi och köpta tjänster ligger lägre än budgeterat. Räntekostnaderna är fortsätter nedåt liksom låneskulden. Under 2025 har låneskulden minskat med 20 mnkr och ligger nu på 832 mnkr. För helåret 2025 kommer bolaget inte att behöva utöka låneskulderna inkluderat köp av Guldvingen och Sköldbaggen. Prognosen för 2025 ser fortsatt positiv ut och följer tidigare prognos. **Beslut:** Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna. **B) Budget 2026** Inför varje nytt år ska styrelsen fatta beslut om ny budget. Styrelsen har i november 2025 haft uppe budget 2026 som en informationspunkt inför kommande beslut. Hyresintäkterna för varmhyror ökar 2026 med motsvarande 3,25 %. Till detta kommer ökade intäkter för lokalhyror. En av bolagets största utgifter är taxor för till exempel el, värme, VA och renhållning. Dessa ökar ca 7,2% under 2026 samtidigt som bolagets räntekostnader spås minska med 0,5 mnkr. Bolaget har tidigare flaggat för ökade personalkostnader i samband med ny organisation ihop med att bolagets projektportfölj ökar i omfattningen. Nyproduktioner i form av Spettet, Guldvingen, Sköldbaggen och Tallhöjden ihop med stamrenovering på Skalbaggen gör att både marknadsavdelningen och fastighetsutvecklingsavdelningen behöver förstärkas. Personalsatsningarna förväntas minska bolagets sårbarhet och på sikt öka tillgänglighet och NKI (nöjd-kund-index). Under 2026 kommer bolaget att arbeta intensivt med förändring av flera processer som ett led i att starta upp en kundtjänst. Kundtjänst förväntas skapa	

Signature reference: 9a124aed-9640-4c8d-b84c-aa73b9d48611

en rotation av arbetsuppgifter som i sin tur frigör tid till utveckling och bosociala åtaganden. Detta ligger i linje med styrelsens beslutade affärsplan.
Kostnaderna för köp av tjänst ligger fortsatt högt och här tar bolaget höjd för marknadsföring av nyproduktionerna.
I förslag till budget 2026 förväntas bolaget nå ägardirektivets avkastningskrav på minst 3,5 % av bolagets totala kapital och samtidigt nå 2026 års resultatkrav från ägaren.

tkr	Budget 2026	Budget 2025	Prognos helår 2025	Utfall helår 2024
Rörelsens intäkter	267 389	258 448	260 946	247 609
Rörelsekostnader	-116 460	-114 233	-113 896	-106 600
Personalkostnader	-37 237	-37 327	-34 933	-34 149
Avskrivningar	-46 174	-43 523	-45 217	-42 849
Rörelseresultat	67 518	63 365	66 900	64 011
Finansiellt netto	-21 478	-21 478	-21 883	-22 536
Resultat efter finansiella poster	46 040	41 887	45 017	41 475
Ekonomiskt krav	3,5 -4,5 %	3,5 -4,5 %	3,5 -4,5 %	3,5 -4,5 %

Beslut: Styrelsen beslutar att fastställa budget för 2026.

§ 87

Vd information

A) Uppdrag Stadshus koncernorganisation

Vd informerar om att kommunstyrelsen har beslutat att ge kommundirektören i uppdrag att utreda förutsättningarna för att samla stadshuskoncernen i två dotterbolag. För uppdraget har förvaltningen engagerat PwC där företagets bolagsjurister har varit ett stöd i utredningen och upprättat en förstudie. Förstudien beskriver juridiska perspektiv och problemställningar som förvaltningen behöver ta ställning till vid en omorganisering av stadshuskoncernen. Utredningen beskriver utmaningar i att placera Näringslivsfastigheter i Lidköpings i samma bolag som AB Bostäder i Lidköping på grund av allmännyttans särlagstiftning.

B) Media

Styrelsen har via mejl från vd informerats om att bolaget i en av sina fastigheter har fått in faraomyror. Myrorna är inte farliga men kan upplevas otäcka. Sanering pågår enligt bolagets rutiner. Styrelsen poängterar att det är positivt att vd informerar styrelsen innan media skriver men är samtidigt överens om att denna typ av frågor är driftsfrågor i normalfallet inte behöver informeras till styrelsen.

Signature reference: 9a124aed-9640-4c8d-b84c-aa73b9d48611

	Vd informerade vidare om att bolaget under 2021 har upphandlat maskin via Skaraborgs Trädgårdsmaskiner AB och att bolaget i samband med detta även har direktupphandlat serviceavtal på samma fabrikat. C) Sköldbaggen Upphandlingen för entreprenaden är tilldelad efter beslut av vd som har delegation. Kalkylen ligger i linje med bolagets beräkningar. Upphandlingen för om- och tillbyggnation av tidigare förskolan Tallkotten som nu ska bli gruppbostad med sex lägenheter samt personal- och gemensamhetslokaler ligger ute. Projektet beräknas komma i gång under Q1 2026. D) Spettet Upphandling av ny entreprenad för nyproduktion av lägenheter inom kvarteret Spettet pågår. Vd presenterade process och tidplan som styrelsen stod bakom. Tidplanen innebär ett extra styrelsemöte den 14 januari klockan 13.00 därefter presenteras kalkyler ihop med vakansprognos för ägaren den 28 januari. Styrelsen har därefter ett ordinarie möte den 4 februari där det finns möjlighet att besluta om tilldelning om så är möjligt. Vd informerade också om att entreprenaden är värd så pass mycket att upphandlingen läggs ut inom EU vilket innebär att även utländska företag har möjlighet att lämna anbud. E) Hyresjustering 2026 Vd informerar om att hyresförhandlingarna inför 2026 är klara. De flesta lägenheterna får en hyresjustering motsvarande 3.25 % men det finns också de så får något lägre och de som får något högre justering beroende på attraktivitet och skick. **Beslut:** Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.	
§ 88	Övriga frågor A) Uppföljning internkontroll 2025 Vd presenterade uppföljningen av genomförd internkontroll. Mindre avvikelser har påträffats till exempel när det kommer till fakturagranskning. Med anledning av detta har bolaget uppdaterat gällande rutin. **Beslut:** Styrelsen beslutar att godkänna uppföljningen av internkontrollplanen för 2025.	

Signature reference: 9a124aed-9640-4c8d-b84c-aa73b9d48611

B) Internkontrollplan 2026

Varje år ska bolaget ta fram en riskanalys som ligger till grund för kommande års internkontroll. De risker med störst riskvärde (eller risker med hög konsekvens) bör tas omhand i interkontrollen där det framgår hur respektive risk ska hanteras, vem som ansvarar för omhändertagandet samt när risken ska tas omhand.
Inför 2026 års internkontrollplan har bolaget och dess styrelse fått en genomgång av koncernens riktlinje för internkontrollarbetet på styrelsemötet i november. Styrelsen fick en genomgång av riskanalysen med fokus på bolagets processer och rutiner.

Följande rutiner/processer ska kontrolleras under 2026, rutin för rondering, process för serviceordrar, rehabprocessen vid upprepad korttidsfrånvaro, rutin för attest och kontering, inköpsprocessen, uppdatering av rutiner, rutin för med i nyttjanderätten samt besikningsprocessen.

Beslut: Styrelsen beslutar att fastställa internkontrollplan för 2026.

C) Uppföljning affärsplanen

Styrelsen antog 2023-12-12 en ny affärsplan, 2025-02-25 beslutade styrelsen att revidera affärsplanen för AB Bostäder i Lidköping. Affärsplanens vision, mål och indikatorer styr det dagliga arbetet i bolaget och styrelsen har till uppgift att tydligt följa upp så att affärsplanens intention efterlevs. Genom att följa upp affärsplanens indikatorer får styrelsen och bolaget en tydlig bild över hur arbetet fortlöper. Uppföljningen visar att bolaget arbetar i rätt riktning. En av indikatorerna som inte når hela vägen är NKI (nöjd-kund-index) som ska upp till 82 %. Under 2025 har bolaget gått från ett NKI på 76 till 78 % nöjda kunder. Det som är tydligt är att stamrenoveringarna drar ner helhetsbedömningen avsevärt både före, under och en tid efter renovering.

Beslut: Styrelsen beslutar att godkänna uppföljningen av affärsplanens indikatorer för 2025.

D) Styrelsemöten 2026

Föreslagna datum för styrelsemöten 2026 är synkade med Stadshus AB:s inlämningsdatum för bland annat bolagsstyrningsrapport, årsredovisning, delårsuppföljningar mm.

4 februari kl. 13.00-16.00
3 mars kl 13.00 – 16.00
22 maj kl. 13.00 – 16.00
11 juni kl. 13.00 – 16.00
23 september kl. 13.00- 16.00
15 oktober kl. 13.00 – 16.00

Signature reference: 9a124aed-9640-4c8d-b84c-aa73b9d48611

12 - 13 november (strategidagar inkl. styrelsemöte)
18 dec kl. 09.00 – 13.30 (med avslutande jullunch)

Årsstämman kommer att hållas den 19 maj per capsulam och hanteras likvärdigt för alla bolag inom koncernen.

Beslut: Styrelsen beslutar att fastställa datum och tid för 2026 års styrelsemöten.

E) Årsplanering för styrelsearbetet 2026

Vd presenterade ett förslag till årshjul för styrelsens arbete 2026.
4 februari
Utvärdering Vd
Utvärdering styrelse
Bolagsstyrningsrapport
Uppföljning NKI

3 mars
Årsredovisning ekonomi/verksamhet
Månadsuppföljning med prognos
Finansiella poster
Gå igenom och eventuellt uppdatera Vd-instruktion, arbetsordning, firmateckning, delegation mm

19 maj
Årsstämma per capsulam

22 maj
Delårsrapport 1 (inkl. bokslutsprognos)
Beslut om arbetsordning för styrelsen
Beslut om Vd-Instruktion
Beslut om firmateckningsrätt och attesträtt samt fastställande av delegationsordning
Genomgång av eventuella stämmodirektiv och ändringar av bolagsordning

11 juni
Månadsuppföljning med prognos
Upplåningsramar 2027
Rundresa
Tema – Underhåll och underhållsplaner

23 september
Delårsrapport 2 (inkl. bokslutsprognos)
Uppföljning NKI
Tema – Omvärldsbevakning

Signature reference: 9a124aed-9640-4c8d-b84c-aa73b9d48611

15 oktober
Månadsuppföljning med prognos
Internkontroll 2027 första diskussion
Upptakt budget 2027–2030

12-13 november
Strategidagar 12–13 november
Månadsuppföljning med prognos
Uppföljning internkontroll 2026
Budget 2027-2030

18 december (fm)
Jullunch
Månadsuppföljning med prognos
Internkontroll 2027
Utvärdering VD
Utvärdering Styrelse
Premiesystem – uppföljning/utvärdering samt beslut om nya områden

Beslut: Styrelsen beslutar att fastställa årsplaneringen för styrelsearbetet 2026.

F) Premiesystem
Vd presenterade utfallet av 2025 års premiesystem.
Inför 2026 föreslår bolaget att följande tre områden ska beaktas. Områdena är framtagna tillsammans med personalorganisationerna och ligger i linje med rekommendationen från företaget som genomför de årliga mätningarna av bolagets ”nöjd kund index” (NKI).

1. Personal - Bemötande kontoret, Idag 84 % Mål 2026 85 %
2. Hyresvärden informerar, Idag 68 % Mål 2026 70 %
3. Tvättstuga - Rent & snyggt, Idag 52 % Mål 2026 55 %

Beslut: Styrelsen beslutar att fastställa de tre föreslagna områdena för premiesystem 2026.

G) Bo Eliasson Landström ställer en övrig fråga om det har genomförts slutbesiktningar efter stamrenoveringen på kvarteret Leoparden.
Fastighetschef svarar att så har gjorts och att enbart mindre åtgärder behövde vidtas efter slutbesiktningarna.

Signature reference: 9a124aed-9640-4c8d-b84c-aa73b9d48611

§ 89	Delgivningar A) Vakansrapporter **Beslut:** Styrelsen beslutar att lägga delgivningarna till handlingarna. Delgivningar finns utlagda på Netpublicer för dagens möte.	
	Mötet avslutas	

Signature reference: 9a124aed-9640-4c8d-b84c-aa73b9d48611

NETPUBLICATOR® VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Lena Caroline Hagström
Date: 2025-12-23 10:43:24
BankID refno: 019b4a97-7081-7886-b0b0-a38361cc051b

Caroline Hagström

Signed by: TOMAS LIDBERG
Date: 2025-12-22 09:22:05
BankID refno: 019b4526-8de9-7b3f-a7b2-a73b4f8fbd82

Ordförande: Tomas Lidberg

Signed by: ANNA ELISABET WALLGREN
Date: 2025-12-22 09:23:07
BankID refno: 019b4527-8d88-75d1-b87b-ec59904c6b9c

ledamot: Anna Wallgren

Signature reference: 9a124aed-9640-4c8d-b84c-aa73b9d48611

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.