

Styrelsen för Västerviks Bostads AB

Tid

30 september 2026 klockan 09:00 – 11:30

Plats

Konferensrum Prosten, Bryggaren, Västervik

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 9, §§ 119–132

Beslutande

Roger Axmon, ordförande
Ruth Piatek-Wallin, vice ordförande
Thorbjörn Bäckrud
Kenneth Lind
~~Börje Nordström~~
Tomas Sundell
~~Adam Svensson~~
~~Stefan Ågren~~
Krister Örnfjäder

Övriga närvarande

Andreas Horste, VD
Marcus Sundell, Kommunal
Anders Björlin, Kommundirektör
Fredrik Borg Dunge, ekonomi- och utvecklingschef, deltar § 119 - § 129
Fredrik Johansson, Teknikchef, deltar vid § 127 - § 132
Linnéa Nilsson, mötessekreterare

Protokollet undertecknas av

Roger Axmon , ordförande
Linnéa Nilsson, sekreterare
Kenneth Lind, justerare

2026-09-30

Ärendelista 30 september 2026

§119	Mötets öppnande		3
§120	Upprop		4
§121	Val av justerare		5
§122	Godkännande av dagordningen		6
§123	Godkännande av föregående protokoll	2026/8	7
§124	Uppföljning av aktivitetsplan		8
§125	Delårsbokslut 2026-08-31- Tertial 2 - Beslut	2026/9	9 - 10
§126	Teckningsrätt för fastighetscheferna - Beslut	2026/235	11 - 12
§127	VD informerar		13 - 15
§128	Teknikavdelningen informerar		16 - 17
§129	Rapporter		18
§130	Övriga frågor		19
§131	Nästa möte		20
§132	Avslutning		21

VBAB § 119

Mötets öppnande

Ordförande Roger Axmon hälsar alla välkomna till dagens styrelsemöte och förklarar mötet öppnat.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 120

Upprop

Upprop görs och närvarande är:

Roger Axmon, ordförande
Ruth Piatek – Wallin, vice ordförande
Tomas Sundell
Krister Örnfjäder
Thorbjörn Bäckrud
Kenneth Lind
Anders Björlin
Marcus Sundell
Andreas Horste
Fredrik Borg Dunge
Linnéa Nilsson

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 121

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Kenneth Lind som justerare till dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 122

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 123

Godkännande av föregående protokoll

Diarienummer: 2026/8

Styrelsen beslutar

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 124

Uppföljning av aktivitetsplan

Sammanfattning av ärendet

På styrelsemötet 2025-03-27 gav styrelsen förslag om att lägga till ärendepunkt "Uppföljning av aktivitetsplan" på ärendelistan, detta för att kunna följa upp ärenden som ligger utanför årshjulet.

VD Andreas Horste informerar styrelsen om att inga nya aktiviteter har tillkommit sedan föregående styrelsemöte. Aktivitetsplanen är därmed oförändrad.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 125

Delårsbokslut 2026-08-31- Tertial 2 - Beslut

Diarienummer: 2026/9

Sammanfattning av ärendet

Ekonomi- och utvecklingschef Fredrik Borg Dunge redovisar ekonomiskt utfall samt årsprognos per den 31 augusti 2026. I genomgången presenteras det ekonomiska utfallet för perioden samt en bedömning av bolagets prognostiserade resultat för helåret. Vidare redovisas de faktorer som bedöms påverka ekonomin under resterande del av året.

Resultatet efter finansiella poster överstiger budget med 4 miljoner kronor för perioden. Det förklaras främst av högre hyresintäkter till följd av en större hyreshöjning än budgeterat samt en lägre vakansgrad. Samtidigt har arbetet med kostnadskontroll fortsatt att ge effekt, och de totala driftskostnaderna ligger under budget. Särskilt positiv är utvecklingen inom köpta tjänster, där kostnaderna nu minskar på årsbasis.

Helårsprognosen bedöms nå budget både exklusive och inklusive reaförlusten avseende Syrenen 4. Prognosen visar ett rörelseresultat på 94,3 miljoner kronor och en avkastning på 4,4 %, vilket innebär att avkastningskravet på 4,3 % uppnås. Självfinansieringsgraden prognostiseras till 97 %, vilket överstiger målet om minst 75 % med god marginal.

Beslutsgång

Ordförande Roger Axmon poängterar att ett omfattande arbete har genomförts inom hela bolaget för att förbättra verksamhetens resultat och skapa positiva effekter. Han framhåller att arbetet inte har initierats genom någon specifik instruktion från styrelsen, utan bygger på ett brett engagemang och ett stort ansvarstagande i organisationen. Medarbetarna arbetar aktivt med att identifiera förbättringsmöjligheter, effektivisera verksamheten och bidra till bättre resultat, vilket skapar en stor trygghet och visar på ett starkt engagemang för bolagets fortsatta utveckling.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor och tackar för en givande och intressant redovisning.

Styrelsen beslutar

Att godkänna delårsbokslut samt årsprognos per den 31 augusti 2026 och överlämna handlingarna till kommunstyrelsen.

§ fortsättning

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet
Delårsbokslut samt årsprognos 2026-08-31

VBAB § 126

Teckningsrätt för fastighetscheferna - Beslut

Diarienummer: 2026/235

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av den nya lagen om utökat tjänstemannaansvar finns behov av att tydliggöra ansvar och mandat vid tecknande av hyresavtal.

Bobutiken ansvarar för att hantera och selektera kommande hyresgäster. I vissa situationer kan det uppstå ärenden där Bobutiken inte kan stå bakom valet av föreslagen hyresgäst, men där bolaget ändå vill gå vidare med uthyrningen. I dessa fall behöver det finnas en tydlig ordning för vem som har möjlighet att fatta beslut och teckna hyresavtalet.

För att skapa en tydlig ansvarsfördelning föreslås därför att fastighetscheferna får teckningsrätt att teckna hyresavtal i de fall där Bobutiken inte kan tillstyrka den föreslagna hyresgästen.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att ge fastighetscheferna Pelle Svensson, Mattias Pettersson och Fredrik Andersson teckningsrätt att, för bolagets räkning, teckna hyresavtal i de fall där Bobutiken inte kan tillstyrka den föreslagna hyresgästen, samt

Att teckningsrätten ska utövas inom ramen för bolagets gällande uthyrningspolicy, riktlinjer och övriga beslutade regelverk.

Styrelsen beslutar

Att ge fastighetscheferna Pelle Svensson, Mattias Pettersson och Fredrik Andersson teckningsrätt att, för bolagets räkning, teckna hyresavtal i de fall där Bobutiken inte kan tillstyrka den föreslagna hyresgästen, samt

Att teckningsrätten ska utövas inom ramen för bolagets gällande uthyrningspolicy, riktlinjer och övriga beslutade regelverk.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Marknadsavdelningen

§ fortsättning

Handlingar i ärendet

Teckningsrätt för fastighetscheferna - Förslag till beslut

VBAB § 127

VD informerar**Systematisk hyressättning**

VD Andreas Horste informerar styrelsen om arbetet med den systematiska hyressättningen och redogör för genomförda och kommande aktiviteter. Arbetet sker tillsammans med Hyresgästföreningen och utgår från en poängmodell där bland annat lägenhetens storlek, läge och standard vägs in. Även förändringar av lägenhetens standard samt jämförelser med likvärdiga lägenheter i det omkringliggande beståndet beaktas vid hyressättningen.

Andreas Horste informerar även om den fortsatta dialogen med Hyresgästföreningen och de utmaningar som finns kring de samlade hyresförändringarna. Målsättningen är att nå en överenskommelse om den fortsatta hyressättningen.

Psykisk ohälsa del 2

Styrelsen informerar om att en uppföljning av genomförd utbildning inom psykisk ohälsa har ägt rum. Utbildningen har gett medarbetarna en gemensam grund och ökad trygghet i hur psykisk ohälsa kan uppmärksammas och hanteras, både i kontakten med våra hyresgäster och internt bland medarbetarna. Framöver kommer bolagets bosociala samordnare att fungera som ett stöd och en sammanhållande funktion i det fortsatta arbetet.

Översiktsplanen 2050

VD Andreas Horste informerar styrelsen om att förslaget till Översiktsplan 2050 har publicerats. Vid nästkommande styrelsemöte kommer de delar och frågor som berör bolaget att lyftas närmare.

Hasselö

VD Andreas Horste informerar styrelsen om det aktuella läget i processen kring Hasselö och den pågående dialogen med Skärgårdsföreningen. Styrelsen ser positivt på att arbetet drivs vidare och betonar vikten av att processen hålls aktiv. VD Andreas Horste fortsätter dialogen med Skärgårdsföreningen och styrelsen kommer löpande att informeras om den fortsatta utvecklingen.

SKAL-företag

Vid styrelsemötet den 27 augusti §105 informerade marknads- och kommunikationschef Annika Källmark om att bolaget skulle bli ett SKAL-företag. Styrelsen informeras vid dagens styrelsemöte om att arbetet nu har kommit igång och att den första träffen har genomförts. Barnen fick prova på olika aktiviteter tillsammans med medarbetarna. Träffen blev mycket uppskattad och upplevdes som lyckad av både barn och medarbetare.

2026-09-30

§ fortsättning

Moms på parkering

VD Andreas Horste informerar styrelsen om de förändrade momsreglerna avseende parkering och vilka konsekvenser detta får för bolaget. Bolaget har ett stort antal parkeringsplatser som hyrs ut och som omfattas av momsplikt, vilket innebär en ökad kostnad för bolaget.

Bolaget kommer att följa ärendets utveckling och styrelsen kommer löpande att informeras om hur processen fortskrider.

Lagen om offentlig säljverksamhet

VD Andreas Horste informerar styrelsen om den nya lagen om offentlig säljverksamhet och vad den innebär för bolaget. Bland annat behöver bolaget se över och kunna motivera den externa uthyrningen av lokaler samt varför verksamheten bedrivs på det sätt som den gör.

Bolaget kommer att arbeta vidare med att kartlägga och se över berörda verksamheter under hösten. Styrelsen kommer löpande att informeras om arbetets utveckling och hur processen fortskrider.

Vägledning för årsförhandling

VD Andreas Horste informerar styrelsen om att bolaget arbetar med vägledningen inför den kommande årsförhandlingen.

Försäkringsförutsättningar

VD Andreas Horste informerar styrelsen om att försäkringsförutsättningarna för vissa typer av byggnationer har förändrats och att frågan behöver beaktas vid framtida projekt. Försäkringsmöjligheter och villkor är därför en del som behöver finnas med tidigt i planeringen, bland annat vid val av byggnadsteknik och material.

Kompassen 4

VD Andreas Horste informerar styrelsen om det fastighetsförvärv som gjorts avseende Kompassen 4. Genom ett samlat ägande av fastigheter i området skapas bättre förutsättningar för att se utvecklingen av kvarteret ur ett helhetsperspektiv samt att på ett mer ändamålsenligt sätt planera och genomföra framtida åtgärder. Förvärvet ger samtidigt bolaget bättre förutsättningar att långsiktigt utveckla området och ta tillvara den utökade markytan.

Sveriges Allmännyttans utemiljönätverk

VD Andreas Horste informerar styrelsen om att bolaget nyligen hade besök av Sveriges Allmännyttans utemiljönätverk. Ett 45-tal representanter deltog och fick ta del av bolagets arbete med utemiljöer samt besöka olika områden i kommunen.

2026-09-30

§ fortsättning

Studiebesöket blev ett bra tillfälle för erfarenhetsutbyte och gav möjlighet att inspireras av varandras arbete med utemiljöfrågor.

Styrelsen tackar för givande och intressant information.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 128

Teknikavdelningen informerar

Teknikchef Fredrik Johansson, informerar styrelsen om energigruppens arbete, uppdrag och organisation. Styrelsen får en inblick i hur energigruppen arbetar för att samordna och utveckla bolagets insatser inom energiområdet, med fokus på att skapa ett långsiktigt och hållbart arbetssätt.

Under presentationen lyfts vikten av att energieffektivisering blir en naturlig del av det dagliga arbetet i hela organisationen. Arbetet handlar inte enbart om tekniska åtgärder utan även om att öka kunskapen och engagemanget hos medarbetarna för att skapa ett gemensamt ansvar för energifrågorna.

Styrelsen informeras vidare om de resultat som energigruppens arbete har bidragit till, bland annat i form av minskad energianvändning, lägre kostnader och ett mer effektivt resursutnyttjande. Även de positiva effekterna för bolagets ekonomi, hållbarhetsarbete och långsiktiga verksamhetsutveckling redovisas.

Avslutningsvis beskriver Fredrik Johansson hur energigruppen avser att fortsätta utveckla arbetet framåt för att ytterligare stärka bolagets energieffektivitet och bidra till att uppnå uppsatta mål inom energi- och hållbarhetsområdet.

Vidare informerar Teknikchef Fredrik Johansson styrelsen om Wikells modell och hur den används vid projektkalkyler. Arbete pågår med att se över kopplingen till projektmodulen i Insikt och hur kalkylarbetet kan struktureras på ett enhetligt sätt. Genom att arbeta med modellen skapas förutsättningar för ett mer effektivt och tidsbesparande kalkylarbete.

Styrelsen informeras om projektet Vikenslund, där ett nytt LSS-boende håller på att byggas. Arbetet flyter på bra och projektet följer den planerade tidsplanen. I nuläget ligger projektet bra till och arbetet fortsätter enligt plan.

Styrelsen informeras om de pågående projekten och hur arbetet fortskrider. En kort genomgång görs av projektens aktuella läge och hur de ligger till i tidsplanen. Styrelsen kommer att få löpande information om den fortsatta utvecklingen av projekten.

Teknikchef Fredrik Johansson ger styrelsen en kort uppdatering om pågående projekt inom TjustFastigheters AB fastighetsbestånd.

Styrelsen ges möjlighet att ställa frågor och tackar för informationen.

§ fortsättning

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 129

Rapporter

Inga övriga rapporter fanns att rapportera.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 130

Övriga frågor

Krister Örnfjäder lyfter frågan om möjligheten att delta vid Allmännyttans konferens den 1–2 december. Styrelsen ställer sig positiv till att de som önskar delta ges möjlighet att göra det.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 131

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag den 22 oktober.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 132

Avslutning

Ordförande Roger Axmon tackar för visat intresse och förklarar dagens styrelsemöte avslutat.

Beslutet är elektroniskt justerat.