

TjustFastigheter AB

Tid

23 maj 2025 klockan 13:00 – 16:00

Plats

Konferensrum Vinö på Campus Västervik.

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 4, §§ 45-59

Beslutande

Hans Gustavsson, ordförande
Tomas Kronståhl, vice ordförande
Eva Ahlström
Thorbjörn Bäckrud
Christer Carlsson
Lage Henning
Jens Jackowski

Övriga närvarande

Andreas Horste, VD
Agneta Henriksson, Ekonomichef
Fredrik Johansson, Teknikchef
Pia Jurell, mötessekreterare

Protokollet undertecknas av

Hans Gustavsson, ordförande
Pia Jurell, mötessekreterare
Tomas Kronståhl, justerare

Ärendelista 23 maj 2025

§ 45	Mötets öppnande		3
§ 46	Upprop		4
§ 47	Val av justerare		5
§ 48	Godkännande av dagordningen		6
§ 49	Godkännande av föregående protokoll	2025/4	7
§ 50	Delårsbokslut samt årsprognos 2025-04-30 - Beslut	2025/2	8
§ 51	Budget 2026 och ekonomisk planering 2027-2028 för Västerviks kommun - Godkännande av presidiets yttrande - Beslut	2025/28	9 - 10
§ 52	Ägardirektiv 2025 för TjustFastigheter AB - Godkännande av presidiets beslut - Beslut	2024/70	11 - 13
§ 53	Rätt att teckna firman samt kassa, bank- och plusgiro från 1 juni 2025 - Beslut	2025/25	14 - 15
§ 54	VD informerar		16
§ 55	Teknikavdelningen informerar		17
§ 56	Rapporter		18
§ 57	Övriga frågor		19
§ 58	Nästa möte		20
§ 59	Avslutning		21

TFAB § 45

Mötets öppnande

Ordförande Hans Gustavsson hälsar alla välkomna till dagens styrelsemöte och förklarar mötet öppnat.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 46

Upprop

Upprop görs och närvarande vid dagens styrelsemöte är:

Hans Gustavsson, ordförande

Tomas Kronståhl, vice ordförande

Eva Ahlström

Christer Carlsson

Jens Jackowski

Lage Henning

Thorbjörn Bäckrud

Andreas Horste, VD

Fredrik Johansson, Teknikchef

Agneta Henriksson, Ekonomichef

Pia Jurell, mötessekreterare

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 47

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Tomas Kronståhl som justerare för dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 48

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 49

Godkännande av föregående protokoll

Diarienummer: 2025/4

Styrelsen beslutar

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 50

Delårsbokslut samt årsprognos 2025-04-30 - Beslut

Diarienummer: 2025/2

Sammanfattning av ärendet

Ekonomichef Agneta Henriksson redovisar delårsbokslut samt årsprognos per den 30 april 2025.

Tertialbokslutet visar att bolaget ligger precis i fas för att klara avkastningskravet om 3% för året. En temperaturmässigt gynnsam vinter och vår bidrar till lägre uppvärmningskostnader.

Balansräkningen visar att belåningen har ökat med ca 45 mkr sedan årsskiftet och det enda större bygget som för närvarande är igång är Älvdansens förskola.

Styrelsen beslutar

Att godkänna delårsbokslut samt årsprognos per den 30 april 2025 och överlämna handlingarna till kommunstyrelsen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Delårsbokslut samt årsprognos 2025-04-30 för TjustFastigheter AB

TFAB § 51

Budget 2026 och ekonomisk planering 2027-2028 för Västerviks kommun - Godkännande av presidiets yttrande - Beslut

Diarienummer: 2025/28

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 14 april § 80 att remittera förslag till budget 2026 och ekonomisk planering 2027–2028 för Västerviks kommun till nämnder och styrelser för yttrande till kommunstyrelsen senast 12 maj 2025.

VD Andreas Horste sammanfattar för styrelsen hur förutsättningarna i budgeten har förändrats jämfört med hur förutsättningarna såg ut för ett år sedan.

Förslag till beslut

VD föreslår presidiet för TjustFastigheter AB besluta

att lämna majoritetens förslag till budget 2026 och ekonomisk planering 2027–2028 för Västerviks kommun utan erinran, bortsett från att på sidan 20 i budgetremissen gällande avsnittet för avkastningskravet ändra texten
" Bolagen har avkastningskrav som anges som rörelseresultat före finansiella poster och bokslutsdispositioner dividerat med den ingående balansomslutningen"
till *"Bolagen har avkastningskrav som anges som rörelseresultat före finansiella poster och bokslutsdispositioner dividerat med den ingående balansomslutningen där balansomslutning är exklusive fordringar för koncernbidrag"* samt

att betona att yttrandet begränsar sig till de delar som berör TjustFastigheter AB:s verksamhetsområde.

Presidiet för TjustFastigheter AB beslutade 2025-05-12 i enlighet med VD:s förslag och beslutet har skickats till Kommunstyrelsen.

Styrelsen beslutar

Att godkänna VD:s förslag och presidiets beslut.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

§ fortsättning

Handlingar i ärendet

Budget 2026 och ekonomisk planering 2027–2028.

TFAB § 52

**Ägardirektiv 2025 för TjustFastigheter AB -
Godkännande av presidiets beslut- Beslut**

Diarienummer: 2024/70

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2024-01-29, § 3 att revidera kommunens styrdokument för ägarstyrning för att tydliggöra kommunens roll som aktiv ägare. Västerviks Kommuns Förvaltnings AB behandlade 2024-05-29, § 29 de nya förslagen som inkluderar en ny policy för ägarstyrning och både generella och bolagsspecifika ägardirektiv. Förslagen har därefter bearbetats i en bolagsövergripande arbetsgrupp och skickats på remiss till samtliga bolag.

I det nya förslagen, som föreslås revideras vid behov, fastställs långsiktiga ekonomiska och verksamhetsmål för bolagen. De årliga ekonomiska förutsättningarna och verksamhetsmålen för bolagen hanteras istället enbart i kommunfullmäktiges årliga budget.

Kommunstyrelsen har 2025-02-24, § 35, berett ärendet. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer de nya dokumenten och ger kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram förslag på bolagsspecifika ägardirektiv i samråd med respektive bolag, samt att respektive bolagsstämma antar styrdokumentet.

Kommunfullmäktige beslutade 2025-03-10 § 36 att fastställa Västerviks kommuns policy för ägarstyrning, Generellt ägardirektiv till kommunens bolag och mallen för bolagsspecifika ägardirektiv samt att ge kommunstyrelsen i uppdrag att innan halvårsskiftet 2025 ta fram förslag på bolagsspecifika ägardirektiv.

Styrelsen för TjustFastigheter AB beslutade 2025-04-04 § 36 att ge delegation till presidiet att tillsammans med VD skicka in förslag på bolagsspecifika ägardirektiv till Kommunstyrelsen senast 21 maj.

I avsnittet Bolagets ändamål, § 1 – lägga till följande text:

Bolaget ska inom Västerviks kommun direkt eller indirekt förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med lokaler för offentlig och privat verksamhet. Målsättningen är att främja tillgången på ändamålsenliga lokaler för både den offentliga verksamheten och den privata näringsverksamheten i kommunen för att ge dessa goda förutsättningar att bedriva verksamheter med hög kvalitet.

2025-05-23

§ fortsättning

I avsnittet Bolagets verksamhet, § 2 – lägga till följande text:

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer och under iakttagande av det kommunala ändamålet bedriva en effektiv fastighetsförvaltning för att ge förutsättningar för de kommunala verksamheterna att få större resursutrymme för kvalitetshöjande insatser.

Bolaget ska:

- Bidra till ett effektivt lokalutnyttjande genom lokalsamordning och upprätthålla en väl utvecklad serviceorganisation i nära samverkan med de kommunala verksamheterna.
- Ansvara för ny-, till- och ombyggnad av kommunala verksamhetsfastigheter och lokaler efter beställning, samt säkerställa att lokalerna är väl underhållna.
- Arbeta med utveckling och förädling av sina fastigheter, samt hantera köp och försäljning av fastigheter.
- Ansvara för inhyrning och förhandling med externa hyresvärdar, samt uthyrning av lokaler externt.

I avsnittet Ekonomi, byta plats på § 3 och § 4.**I avsnittet Ekonomi, § 3 - lägga till följande text:**

Bolaget ska fokusera på ett avkastningskrav ur ett långsiktigt perspektiv för att kunna uppnå det genomsnittliga avkastningskravet på 3 % under 5 år.

I avsnittet Ekonomi, § 4 – ändra till följande text:

Utöver de av fullmäktige fastställda långsiktiga finansiella målen ska bolaget formulera lämpliga finansiella kortsiktiga nyckeltal för bolaget och för de olika verksamhetsdelarna så att verksamhetens utveckling kan följas.

I avsnittet Ekonomi, § 5 a, - lägga till följande text:

Större investeringar är i normalfallet investeringar över 10 % av bolagets balansomslutning.

I avsnittet Bolaget som en del av kommunens organisation, § 6 - ändra till följande text: Bolaget ska i rollen som dotterbolag följa de krav som gäller enligt policy för ägarstyrning förenligt enligt lagar.

I avsnittet Bolaget som en del av kommunens organisation, § 7, -lägga till följande text: VD tillsätts av styrelsen, efter samråd med Västerviks Kommuns Förvaltnings AB (gäller för dotterbolag).

2025-05-23

§ fortsättning

I avsnittet Bolaget som en del av kommunens organisation, § 8, -lägga till följande text: Moderbolaget bjuder in presidierna för Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB till ett beredande möte inför VD:s lönerevision.

I avsnittet Bolaget som en del av kommunens organisation, § 9 - ändra till följande text: Bolagets ordförande och verkställande direktör i moderbolaget genomför gemensamt utvecklings- och lönesamtal med VD.

Förslag till beslut

VD föreslår presidiet för TjustFastigheter AB besluta

Att efter inarbetade förslag enligt ovan, godkänna det bolagsspecifika ägardirektivet.

Presidiet för TjustFastigheter AB beslutade 2024-05-21 i enlighet med VD:s förslag och beslutet har skickats till Kommunstyrelsen.

Styrelsen beslutar

Att godkänna VD:s förslag och presidiets beslut.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet
Ägardirektiv – förslag till beslut
Ägardirektiv – mall för bolagsspecifika ägardirektiv

TFAB § 53

Rätt att teckna firman samt kassa, bank- och plusgiro från 1 juni 2025 - Beslut

Diarienummer: 2025/25

Sammanfattning av ärendet

Ekonomichef Agneta Henriksson kommer att avsluta sin anställning för att gå i pension. Fredrik Borg Dunge kommer att tillträda som tillförordnad ekonomichef.

Med anledning av detta behöver teckningsrätten för firman samt kassa, bank- och plusgiro revideras från och med 1 juni 2025.

Förslag till beslut

VD föreslår

att firman för TjustFastigheter AB org. nr 556060–6443, tecknas av styrelsen i sin helhet eller enligt något av följande alternativ:

att firman tecknas två i förening av Andreas Horste, Hans Gustavsson, Tomas Kronståhl, eller en av dem i förening av Eva Ahlström, Elisabet Johansson, Jens Jackowski, Christer Carlsson, Torbjörn Bäckrud, Lage Henning, Thomas Svensson,

att VD har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder,

att kassa, bank- och plusgiro tecknas av två i förening av Andreas Horste, Fredrik Borg Dunge, Agneta Henriksson Fagerström, Annelie Karlén Ternefors, Susanne Franzén, Maria Karlsson, Robert Vujaklija, Julia Gustavsson, Tilda Eriksson, Nellie Pettersson samt

att belopp över fem miljoner kronor tecknas av en av Andreas Horste, Hans Gustavsson, Tomas Kronståhl, i förening med en av Fredrik Borg Dunge, Agneta Henriksson Fagerström, Annelie Karlén Ternefors, Susanne Franzén, Robert Vujaklija, Julia Gustavsson.

Styrelsen beslutar

Att firman för TjustFastigheter AB org. nr 556060–6443, tecknas av styrelsen i sin helhet eller enligt något av följande alternativ:

att firman tecknas två i förening av Andreas Horste, Hans Gustavsson, Tomas Kronståhl, eller en av dem i förening av Eva Ahlström, Elisabet Johansson, Jens Jackowski, Christer Carlsson, Torbjörn Bäckrud, Lage Henning, Thomas Svensson,

2025-05-23

§ fortsättning

att VD har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder,

att kassa, bank- och plusgiro tecknas av två i förening av Andreas Horste, Fredrik Borg Dunge, Agneta Henriksson Fagerström, Annelie Karlén Ternefors, Susanne Franzén, Maria Karlsson, Robert Vujaklija, Julia Gustavsson, Tilda Eriksson, Nellie Pettersson samt

att belopp över fem miljoner kronor tecknas av en av Andreas Horste, Hans Gustavsson, Tomas Kronståhl, i förening med en av Fredrik Borg Dunge, Agneta Henriksson Fagerström, Annelie Karlén Ternefors, Susanne Franzén, Robert Vujaklija, Julia Gustavsson.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Ekonomiavdelningen

Handlingar i ärendet

Rätt att teckna firman samt kassa, bank- och plusgiro från och med 1 juni 2025 – Förslag till beslut

TFAB § 54

VD informerar**Avbrytande upphandling – Blankaholms sporthall**

Teknikchef Fredrik Johansson beskriver något förändrade förutsättningar i projektet vilket har resulterat i behov av vissa justeringar av bygglovet innan ny upphandlingsprocess kan initieras.

Ellen Key

Detaljplan för Läkaren 9 är antagen i Kommunfullmäktige. Avsiktsförklaringen mellan kommunen och Regionen är godkänd av såväl Västerviks kommunfullmäktige som Regionfullmäktige. VD Andreas Horste beskriver processen som nu kommer att följa.

Inriktningsbeslut Breviksskolan

Vi har fått beställning på två olika programhandlingar. Den ena för att skapa en ny högstadieskola på den plats där Breviksskolan i nuläget är placerad, den andra avser en ny idrottshall för den nya högstadieskolan. I det första steget handlar det om att se över vilka förutsättningar som finns såväl utifrån skolans behov som utifrån fastighetens fysiska begränsningar.

Den biologiska mångfaldens dag 22 maj

Förvaltningsbolagets personal lade drygt 1 000 timmar på TjustFastigheter ABs fastigheter under denna dag. Skolor, förskolor och idrottsanläggningar var i fokus.

Lokalhyresförhandling med kommunen

Processen kring hyresförhandling och hur vi kan skapa störst nytta för kommunen och bolaget som helhet på lång sikt är initierad.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen tackar för intressant och givande information.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 55

Teknikavdelningen informerar

Teknikchef Fredrik Johansson informerar styrelsen om kommande, pågående och avslutade projekt.

Styrelsen får vid dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

Jens Jackowski har inför mötet framfört önskemål om att styrelsen ska få en redovisning av föreskrifter och regelverk som har tillkommit det senaste år som leder till ökade byggkostnader.

Förslag till beslut

Att godkänna informationen, samt

Att ge VD i uppdrag att, tillsammans med teknikavdelningen, ta fram ett underlag som redovisar relevanta förändringar i lagstiftning (lagrum) under de senaste fem åren med koppling till byggkostnader. Uppdraget inkluderar en analys av hur dessa förändringar har påverkat kostnaderna inom byggverksamheten, samt en översiktlig prognos för de kommande åren, avseende möjliga lagändringar med eventuell påverkan på byggkostnaderna.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen, samt

Att ge VD i uppdrag att, tillsammans med teknikavdelningen, ta fram ett underlag som redovisar relevanta förändringar i lagstiftning (lagrum) under de senaste fem åren med koppling till byggkostnader. Uppdraget inkluderar en analys av hur dessa förändringar har påverkat kostnaderna inom byggverksamheten, samt en översiktlig prognos för de kommande åren, avseende möjliga lagändringar med eventuell påverkan på byggkostnaderna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 56

Rapporter

Extern ISO-revision februari 2025: Sammanfattning av den externa ISO-revisionen.

Positiva iakttagelser och förbättringsområden utifrån den externa ISO-revisionen presenteras för styrelsen.

Styrelseenkät - resultatgenomgång

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjligheten att ställa frågor.
Styrelsen tackar för mycket givande och intressant information.

Styrelsen beslutar

Att godkänna rapporterna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 57

Övriga frågor

Inga övriga frågor.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 58

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum fredag den 29 augusti 2025 klockan 09:00.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 59

Avslutning

Ordförande Hans Gustavsson tackar för visat intresse, önskar alla en trevlig och skön sommar och förklarar dagens styrelsemöte avslutat.

Beslutet är elektroniskt justerat.