

TjustFastigheter AB

Tid

27 februari 2026 klockan 09:00 – 12:00

Plats

Konferensrum Prosten, Bryggaren, Västervik

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 2, §§ 16–29

Beslutande

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

Övriga närvarande

Andreas Horste, VD
Pia Jurell, Strategisk koordinator
Fredrik Borg Dunge, Tillförordnad ekonomichef, deltar vid § 16 - §21
Robert Vujaklija, Controller, deltar vid § 16 - §21
Fredrik Johansson, Teknikchef, deltar digitalt via Teams vid § 24
Cecilia Åsberg, Upphandlare, deltar vid § 24
Adam Gustafsson, Upphandlare, deltar vid § 24
Jonas Karlsson, Revisor E&Y, deltar vid § 16 - §21
Linnéa Nilsson, mötessekreterare

Protokollet undertecknas av

Hans Gustavsson , ordförande
Linnéa Nilsson, sekreterare
Christer Carlsson , justerare

Ärendelista 27 februari 2026

§16	Mötets öppnande		3
§17	Upprop		4
§18	Val av justerare		5
§19	Godkännande av dagordningen		6
§20	Godkännande av föregående protokoll	2026/12	7
§21	Årsbokslut år 2025 för TjustFastigheter AB - Beslut	2026/7	8 - 10
§22	Rätt att teckna och säga upp lokalavtal - Beslut	2026/25	11 - 12
§23	VD informerar		13 - 14
§24	Teknikavdelningen informerar		15
§25	Rapporter		16
§26	Övriga frågor		17
§27	Styrelseutvärdering		18
§28	Nästa möte		19
§29	Avslutning		20

TFAB § 16

Mötets öppnande

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 17

Upprop

Upprop görs och närvarande vid dagens styrelsemöte är:

Hans Gustavsson, ordförande
Tomas Kronståhl, vice ordförande
Eva Ahlström
Jens Jackowski
Christer Carlsson
Thomas Svensson
Thorbjörn Bäckrud
Andreas Horste
Fredrik Borg Dunge
Pia Jurell
Jonas Karlsson
Robert Vujaklija
Linnéa Nilsson

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 18

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Christer Carlsson som justerare för dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 19

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 20

Godkännande av föregående protokoll

Diarienummer: 2026/12

Styrelsen beslutar

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Handlingar i ärendet

Protokoll för TjustFastigheter AB – 2026-02-06

TFAB § 21

Årsbokslut år 2025 för TjustFastigheter AB - Beslut

Diarienummer: 2026/7

Sammanfattning av ärendet

Strategisk koordinatör Pia Jurell redogör för arbetet med årets årsredovisning och den process som lett fram till dess färdigställande. Framsidan pryds av en stämningsfull bild på Västerviks rådhus, en plats med stark koppling till årets julkalender Tidstjuven. Serien spelades in i Kråksjö, där rådhuset inte bara fungerade som bakgrund, utan blev en central del av berättelsen och gav inspelningarna sin unika karaktär och charm.

Arbetet med årsredovisningen har varit både omfattande och utvecklande, med fokus på att skapa en tydlig, transparent och tillgänglig presentation av bolagets verksamhet, resultat och framtida inriktning. Målsättningen har varit att ta fram en årsredovisning som inte enbart redovisar siffror och fakta, utan som också ger en helhetsbild av bolagets utveckling och identitet.

Som en del i bolagets fortsatta utveckling och ökade digitalisering kommer årets årsredovisning att publiceras digitalt på bolagets hemsida, vilket gör den mer tillgänglig, hållbar och anpassad till framtidens kommunikationsbehov.

Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge redogör för arbetet med årsbokslutet för 2025. Inför styrelsemötet har styrelsen fått ta del av aktuell styrelserapport, vilket ger en tydlig bild av bolagets ekonomiska ställning och utveckling under året. Eftersom siffrorna överensstämmer med det preliminära årsbokslutet som beslutades den 6 februari 2026 § 7 görs ingen ny presentation av siffrorna.

Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge presenterar kassaflödesanalysen i årsredovisningen och redogör för styrelsen hur bolagets kassaflöde har utvecklats under året. Han förklarar vad siffrorna innebär för bolagets nuvarande ekonomiska situation samt vilka konsekvenser de kan få på längre sikt. Vidare informerar han om innebörden av koncernbidrag, hur dessa används inom koncernen och vilken påverkan de har på bolagets resultat, likviditet och ekonomiska stabilitet. Koncernbidraget utgör en viktig del av bolagets ekonomiska förutsättningar och bidrar till att skapa balans och långsiktig hållbarhet i verksamheten.

2026-02-27

§ fortsättning

Sammanfattningsvis visar bolaget goda ekonomiska resultat och uppvisar en stabil ekonomisk ställning. Genom en kontrollerad kostnadsutveckling, stabila kassaflöden och ett långsiktigt arbete med fastighetsförvaltningen bedöms bolaget ha goda förutsättningar för fortsatt ekonomisk stabilitet och hållbar utveckling.

Eftersom detta är en förstagångsrevision inleder revisor Jonas Karlsson med att presentera revisionsbyrån Ernst & Young (E&Y) och beskriver teamet som har deltagit i arbetet kring revisionen. Han går igenom vilka revisorer som har genomfört själva granskningen och ger en översikt över E&Y:s organisation och arbetsmetod. Jonas Karlsson förklarar hur en revision genomförs, vilka faktorer som beaktas, och hur arbetet är strukturerat under året – det så kallade årshjulet. Granskningen syftar till att identifiera risker, bedöma väsentliga områden och säkerställa att bokslutet är korrekt och rättvisande. Den avslutas med en revisionsberättelse som summerar slutsatserna.

Jonas Karlsson, revisor från E&Y, informerar styrelsen om resultatet av revisorernas granskning av verksamhetsår 2025. Årsredovisningen uppfyller de krav som ställs i årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. E&Y tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Styrelsen beslutar

Att efter redaktionella ändringar i text, godkänna årsredovisningen för år 2025 och överlämna den till revisorerna.

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserad vinst	188 401 859
Årets resultat	12 703 993
Summa	201 105 852

Styrelsen och VD föreslår årsstämman besluta att vinstmedlen disponeras på följande sätt (kr)

Balansera i ny räkning	201 105 852
Summa	201 105 852

Beslutet är elektroniskt justerat.

§ fortsättning

Beslutet skickas till

Västerviks Kommuns Förvaltning

Kommunstyrelsen

Jonas Karlsson, EY

Kommunens revisorer

Handlingar i ärendet

Årsredovisning TjustFastigheter AB 2025

Styrelserapport 2026-01-31

TFAB § 22

Rätt att teckna och säga upp lokalavtal - Beslut

Diarienummer: 2026/25

Sammanfattning av ärendet

Teckningsrätten för att teckna och säga upp lokalavtal kommer att revideras. Syftet är att ge fastighetscheferna bättre insyn och kontroll över de avtal som rör fastighetsförvaltningen, samt att säkerställa att avtalshanteringen kan ske effektivt och i enlighet med bolagets beslut och policys. Detta innebär att fastighetscheferna ska kunna teckna och säga upp lokalavtal inom ramen för gällande befogenheter.

Rätten att teckna avtal föreslås omfatta följande:

- Lokalavtal – inklusive ingående av nya avtal, omförhandling av befintliga avtal samt tilläggsavtal till befintliga avtal.
- Uppsägning av lokalavtal – för omförhandling av villkor samt för avflytt.
- Arrende- och nyttjanderättsavtal – upplåtelse, ändring eller upphävande.
- Servitut och ledningsrätter – upplåtelse, ändring eller upphävande.
- Lantmäterieärenden – ansökan om lantmäteriförrättning, lagfart, inskrivning eller motsvarande åtgärder hos Lantmäteriet.

Med anledning av detta behöver teckningsrätten för lokalavtal revideras från och med 1 mars 2026.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Fredrik Andersson, Pelle Svensson, Mattias Petterson, Emma Rignell och Cecilia Åsberg har rätt att ingå nya lokalavtal, omförhandla befintliga avtal samt teckna tilläggsavtal till befintliga lokalavtal,

Att två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Fredrik Andersson, Pelle Svensson, Mattias Petterson, Emma Rignell och Cecilia Åsberg har rätt att säga upp lokalavtal i syfte att omförhandla villkor eller för avflytt,

Att två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Fredrik Andersson, Pelle Svensson, Mattias Petterson, Emma Rignell och Cecilia Åsberg har rätt att upplåta, ändra eller upphäva arrende- och nyttjanderättsavtal,

Att två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Fredrik Andersson, Pelle

2026-02-27

§ fortsättning

Svensson, Mattias Petterson, Emma Rignell och Cecilia Åsberg har rätt att upplåta, ändra eller upphäva servitut och ledningsrätter, samt

Att två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Fredrik Andersson, Pelle Svensson, Mattias Petterson, Emma Rignell och Cecilia Åsberg har rätt att ansöka om lantmäteriförrättning, lagfart, inskrivning eller vidta motsvarande åtgärder hos Lantmäteriet.

Styrelsen beslutar

Att två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Fredrik Andersson, Pelle Svensson, Mattias Petterson, Emma Rignell och Cecilia Åsberg har rätt att ingå nya lokalavtal, omförhandla befintliga avtal samt teckna tilläggsavtal till befintliga lokalavtal,

Att två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Fredrik Andersson, Pelle Svensson, Mattias Petterson, Emma Rignell och Cecilia Åsberg har rätt att säga upp lokalavtal i syfte att omförhandla villkor eller för avflytt,

Att två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Fredrik Andersson, Pelle Svensson, Mattias Petterson, Emma Rignell och Cecilia Åsberg har rätt att upplåta, ändra eller upphäva arrende- och nyttjanderättsavtal,

Att två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Fredrik Andersson, Pelle Svensson, Mattias Petterson, Emma Rignell och Cecilia Åsberg har rätt att upplåta, ändra eller upphäva servitut och ledningsrätter, samt

Att två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Fredrik Andersson, Pelle Svensson, Mattias Petterson, Emma Rignell och Cecilia Åsberg har rätt att ansöka om lantmäteriförrättning, lagfart, inskrivning eller vidta motsvarande åtgärder hos Lantmäteriet.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Marknadsavdelningen
Lokalavtalsansvarig

Handlingar i ärendet
Rätt att teckna och säga upp lokalavtal – förslag till beslut

TFAB § 23

VD informerar**Ellen Key/Brevik/Ludvigsborgsskolan/Skogshagaskolan**

VD Andreas Horste informerar styrelsen om den pågående dialogen med regionen avseende processen kring Ellen Key, där ett beslut i frågan är en viktig förutsättning för att kunna gå vidare med planeringen och det fortsatta arbetet avseende Skogshagaskolan, Breviksskolan och Ludvigsborgsskolan.

Vidare betonar VD att beslutet har stor betydelse för bolagets övergripande struktur- och lokalplanering, då de berörda projekten är beroende av tydliga besked kring ansvarsfördelning, omfattning och tidsplan. Styrelsen informerades om att bolaget följer utvecklingen noggrant och för en kontinuerlig dialog med berörda parter. Målsättningen är att säkerställa långsiktigt hållbara och ändamålsenliga lokallösningar som möter verksamheternas behov.

Barnkonventionen

VD Andreas Horste informerar om Barnkonventionen och dess lagkrav. Andreas Horste beskriver hur bolaget ska ta hänsyn till Barnkonventionen i varje förslag till beslut och göra en bedömning i ärendet om det berör Barnkonventionen.

Resultatet på lokalundersökning

VD Andreas Horste presenterar resultaten från den senaste lokalundersökningen och redogör för hur dessa påverkar bolagets fortsatta verksamhet och prioriteringar. Undersökningen bygger på centrala index såsom Serviceindex, produktindex, profil och attraktivitet, och omfattar hur hyresgästerna upplever bolagets områden när det gäller service, lokaler och områdets skick, information till hyresgäster, trygghet i allmänna utrymmen samt bemötande från fastighetsskötare och övrig personal. Resultaten analyseras även i ett statistiskt perspektiv och jämförs med motsvarande bolag i Sverige, vilket ger en tydlig bild av bolagets position och utvecklingsområden i relation till branschen i stort. Styrelsen får information om hur bolaget tänker framåt och VD kommer att återkomma i frågan med ett förslag på hur bolaget ska arbeta med processen framöver.

Bökensved

VD Andreas Horste informerar om utvecklingen av området på Bökensved och redogör för de visioner och långsiktiga planer som finns för området.

ISO-certifiering-Kvalitetsledningssystem

Strategisk koordinatör Pia Jurell informerar om ISO-certifiering som genomförts, inklusive den externa ISO-revisionen och dess resultat. Pia Jurell redovisar hur certifieringsarbetet har genomförts, hur processen fungerar samt eventuella

§ fortsättning

avvikelse i förhållande till lagkraven. Pia Jurell beskriver vilka förbättringsåtgärder som kan vidtas och hur bolaget hanterat de avvikelser som identifierats.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 24

Teknikavdelningen informerar

Styrelsen har uttryckt önskemål om att få en översikt av hur en upphandling går till. Till dagens styrelsemöte har Adam Gustafsson och Cecilia Åsberg, upphandlare på bolaget, bjudits in för att presentera processen.

Cecilia och Adam redogör för Lagen om offentlig upphandling (LoU) och dess grundläggande principer, samt andra föreskrifter och standarder som tillämpas vid upphandlingar.

Adam och Cecilia presenterar den checklista som används för att säkerställa att alla moment i upphandlingen följs, samt de upphandlingsföreskrifter som ligger till grund för de underlag som används, inklusive de krav som ställs på leverantörer. De administrativa uppgifterna kompletteras med projektledarens ansvar för att säkerställa korrekt samordning och att processen genomförs på ett korrekt sätt.

Vidare redogörs för det kvalificeringskrav och kriterier som tillämpas, såsom prövning och kontroll av registrering, skatter, kreditvärdighet och eventuell brottslighet. Det betonas att det är avgörande att inga felaktiga uppgifter accepteras och att alla uppgifter i upphandlingen ska vara riktiga och korrekta för att upphandlingsunderlaget ska vara giltigt.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor, samt tackar för givande och intressant information.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 25

Rapporter

Inga rapporter fanns att rapportera.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 26

Övriga frågor

VD Andreas Horste informerar om planerna för styrelsekonferenserna som kommer att hållas under våren och hösten.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 27

Styrelseutvärdering

Styrelsen ska årligen genomföra en styrelseutvärdering för att kunna bedöma styrelsearbetet, identifiera styrkor och förbättringsområden samt utveckla styrelsens arbetssätt. Syftet är att säkerställa effektivitet, tydlighet i beslutsprocesser och en fortsatt hög kvalitet i styrelsens arbete. Resultatet av styrelseutvärderingen kommer att presenteras på nästkommande styrelsemöte och ligga till grund för eventuella åtgärder och förbättringar.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 28

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag den 23 april i samband med styrelsekonferensen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 29

Avslutning

Ordförande Hans Gustavsson tackar för visat intresse och förklarar dagens styrelsemöte avslutat.

Beslutet är elektroniskt justerat.