

TjustFastigheter AB

Tid

6 februari 2026 klockan 09:00 – 11:30

Plats

Konferensrum Prosten, Bryggaren, Västervik

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 1, §§ 1–15

Beslutande

Hans Gustavsson, ordförande

Tomas Kronståhl, vice ordförande, deltar digitalt via Teams.

Eva Ahlström

~~Thorbjörn Bäckrud~~

Christer Carlsson

~~Lage Henning~~

Jens Jackowski

Elisabet Johansson, deltar digitalt via Teams.

~~Thomas Svensson~~

Övriga närvarande

Andreas Horste, VD

Fredrik Borg Dunge, tillförordnad ekonomichef, deltar vid § 1 - § 7

Pia Jurell, Strategisk koordinator, deltar vid § 8

Fredrik Johansson, Teknikchef, deltar vid § 9 - § 10

Linnéa Nilsson, mötessekreterare

Protokollet undertecknas av

Hans Gustavsson, ordförande

Linnéa Nilsson, mötessekreterare

Eva Ahlström, justerare

2026-02-06

Ärendelista 6 februari 2026

§1	Mötets öppnande		3
§2	Upprop		4
§3	Val av justerare		5
§4	Godkännande av dagordningen		6
§5	Godkännande av föregående protokoll	2026/12	7
§6	Information från verksamheten		8
§7	Preliminärt årsbokslut för TjustFastigheter AB år 2025 - Beslut	2026/7	9 - 10
§8	Rapportering av internkontroll år 2025 - Beslut	2026/8	11 - 12
§9	VD informerar		13 - 14
§10	Teknikavdelningen informerar		15
§11	Rapporter		16
§12	Övriga frågor		17
§13	VD-utvärdering		18
§14	Nästa möte		19
§15	Avslutning		20

TFAB§ 1

Mötets öppnande

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 2

Upprop

Upprop görs och närvarande vid dagens styrelsemöte är:

Hans Gustavsson, ordförande
Tomas Kronståhl, vice ordförande
Eva Ahlström
Elisabet Johansson
Jens Jackowski
Christer Carlsson
Andreas Horste
Fredrik Borg Dunge
Linnéa Nilsson

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 3

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Eva Ahlström som justerare för dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 4

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 5

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 – 2025-11-28

TFAB § 6

Information från verksamheten

Styrelsen har framfört ett önskemål om att få en övergripande genomgång av våra olika systemfamiljer och de system som används inom organisationen. Syftet är att skapa en tydligare bild av hur systemen samverkar, vilka arbetsprocesser de stödjer samt hur beroenden och risker ser ut.

Till dagens styrelsemöte är tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge inbjuden för att presentera en genomlysning av vårt systemlandskap. Styrelsen informeras om hur systemen är uppbyggda, hur de används i det dagliga arbetet och vilka centrala funktioner som är särskilt viktiga för verksamheten.

Fredrik Borg Dunge lyfter även fram att den dagliga verksamheten till stor del bedrivs digitalt, vilket innebär att våra system och vår dokumenthantering är en avgörande del av verksamhetens dagliga arbete. Fredrik Borg Dunge beskriver vilka konsekvenser som kan uppstå vid dataförlust eller när åtkomst till dokument tillfälligt saknas, samt hur detta påverkar både effektivitet och kvalitet i arbetet. Vidare betonar Fredrik Borg Dunge vikten av robusta grundsäkerheter, tydliga rutiner och god beredskap för att kunna hantera incidenter när de uppstår.

Under presentationen ges styrelsen möjlighet att ställa frågor och fördjupa sin förståelse kring systemens funktioner, säkerhet och användning i verksamheten.

Styrelsen tackar avslutningsvis för en informativ, tydlig och givande genomgång.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 7

Preliminärt årsbokslut för TjustFastigheter AB år 2025 - Beslut

Diarienummer: 2026/7

Sammanfattning av ärendet

Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge redovisade det preliminära årsbokslutet för 2025 och gav en samlad bild av bolagets ekonomiska resultat och utveckling under året. Styrelsen fick ta del av nyckelindikatorerna för 2025 samt en rullande 12-månadersuppföljning, vilka tillsammans visar på en stabil och positiv prognos för bolaget.

Rörelseresultatet för år 2025 uppgår till 1,8 mkr över budget, vilket innebär ett bättre resultat än förväntat. En bidragande faktor är att indexhöjningen på våra hyror blev något högre än budgeterat, vilket har påverkat intäkterna positivt.

Under februari månad genomfördes även förvärvet av fastigheten Fotografen 2, vilket ytterligare stärkt resultatet genom ökade hyresintäkter och ett förstärkt fastighetsbestånd.

Den för verksamheten gynnsamma väderleken under 2025 har också haft en positiv påverkan på utfallet, då mildare förhållanden lett till lägre kostnader för exempelvis energi och snöröjning.

Samtidigt har bolaget under året genomfört något mer kostnadsfört underhåll än budgeterat, vilket påverkat kostnadssidan negativt. Detta bedöms dock som nödvändiga och långsiktigt värdeskapande åtgärder för att säkerställa fastigheternas kvalitet och funktion.

Trots de något högre underhållskostnaderna landar vår samlade prestation i att avkastningen uppgår till 3,0 %, vilket motsvarar vårt avkastningskrav på 3,0 %.

Vidare uppgår självfinansieringsgraden till 44 %, vilket är högre än kravet på 31 %. Detta visar på en god ekonomisk stabilitet och en fortsatt stark förmåga att finansiera investeringar med egna medel.

Styrelsen tackar för en tydlig och givande presentation.

Styrelsen beslutar

Att godkänna presentationen,

Att godkänna det preliminära årsbokslutet för TjustFastigheter AB år 2025 samt,

2026-02-06

§ fortsättning

Att godkänna verksamhetsberättelsen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Styrelserapport 2025-12-31

TFAB § 8

Rapportering av internkontroll år 2025 - Beslut

Diarienummer: 2026/8

Sammanfattning av ärendet

Varje år genomförs en risk- och konsekvensanalys för internkontroll av bolagets verksamhet. Internkontrollen ska med rimlig grad av säkerhet säkerställa att följande uppnås:

- ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet.
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten.
- efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer mm.
- möjliga risker inringas, bedöms och förebyggs.

För 2025 föreslogs att kontrollmoment skulle genomföras för samtliga risker som var gula eller röda enligt den riskmatris för sannolikhet och konsekvens som finns med i Västerviks kommuns reglemente för internkontroll. För risker markerade gult ska risken reduceras, för risker markerade rött ska åtgärd sättas in. 13 av de totalt 50 risktyperna/processerna hamnar inom rött eller gult, och för dessa har en riskbedömning med återstående risk efter kontroll tagits fram.

Kontrollmoment har genomförts eller ett arbetssätt för att kontrollera/minimera risken har tagits fram för följande risker:

- Tillståndshinder i byggprocesser.
- Arbetssätt för att följa upp och utvärdera leverantör vad gäller priser.
- Bra förfrågningsunderlag vid ramavtalsupphandlingar.
- Förnyade upphandlingar på grund av bristande konkurrens.
- Brister i bolagets interna kommunikation.
- Brister i bolagets kommunikation gentemot hyresgäster.
- Brister i bolagets externa kommunikation gentemot leverantörer/näringsliv.
- Förlust/låsning av data
- Förlust av data
- Överprövningar på upphandlingar
- Gåvor från intressenter
- Tillkommande intäkter som ej registrerats.
- Egen produktion av energi om 2 GwH vid utgången av 2025.

Vid dagens styrelsemöte informerar strategiska koordinatör Pia Jurell styrelsen om arbetet kring internkontrollen och hur processen går till. Styrelsen får möjlighet att ställa frågor gällande internkontrollen.

2026-02-06

§ fortsättning

Förslag till beslut

VD föreslår

Att godkänna redovisade rapporter gällande internkontrollen för TjustFastigheter år 2025, samt

Att fortsätta nuvarande arbetssätt och uppföljningsstruktur, utvärdera resultaten i samband med internkontrollens resultatleverans 2026 samt löpande informera styrelsen under året.

Styrelsen beslutar

Att godkänna redovisade rapporter gällande internkontrollen för TjustFastigheter år 2025, samt

Att fortsätta nuvarande arbetssätt och uppföljningsstruktur, utvärdera resultaten i samband med internkontrollens resultatleverans 2026 samt löpande informera styrelsen under året.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet
Rapport om internkontrollen 2025

TFAB § 9

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

Vd Andreas Horste informerade om den pågående dialogen med regionen avseende processen för Ellen Key, där ett beslut i frågan är nödvändigt innan arbetet med Skogshagaskolan, Breviksskolan och Ludvigsborgsskolan kan gå vidare. Teknikchef Fredrik Johansson lämnade en kort lägesrapport för projekten och redogjorde översiktligt för nuläge samt den fortsatta processen framåt. Ytterligare övergripande information kommer att presenteras vid nästa styrelsemöte.

Ridklubbarna Målserum och Heda

VD Andreas Horste informerade styrelsen om den artikel som nyligen publicerats i tidningen gällande Ridklubbarna Målserum och Heda. VD Andreas Horste redogjorde för bakgrunden till artikeln samt de frågor som lyftes i samband med intervjuerna

Anhörigkontakt

VD Andreas Horste informerade om att bolaget framöver behöver samla in kontaktuppgifter till en närstående för samtliga styrelseledamöter. Uppgifterna kommer att registreras och förvaras i ett av Bostadsbolagets interna system på ett säkert sätt. Syftet med insamlingen är att säkerställa att bolaget snabbt kan nå en anhörig om en situation skulle uppstå där en styrelseledamot behöver stöd eller där bolaget behöver få kontakt med närstående i samband med uppdraget. Åtgärden är en ren säkerhets- och trygghetsrutin och är avsedd att stärka omsorgen om styrelsens medlemmar vid oförutsedda händelser under deras engagemang i TjustFastigheter AB.

Simhallen - Legionella

Styrelsen informerades om att det pågår ett kontinuerligt arbete för att förebygga legionellautbrott i simhallen. VD Andreas Horste informerade styrelsen om de rutiner som tillämpas vid misstänkta eller konstaterade utbrott samt vilka åtgärder som vidtas för att minska risken för återkommande problem. Personalen i simhallen arbetar aktivt med att utveckla och förbättra rutiner för städning, rengöring och tekniskt underhåll av bassängen. Det är viktigt att information kommuniceras ut till badgästerna för att säkerställa trygghet och minska risken för framtida utbrott.

Kolsyrat vatten på gymnasiet

VD Andreas Horste informerade kort om nuläget i processen kring kolsyrat vatten på gymnasiet och hur processen framåt ser ut.

§ fortsättning

Styrelsen får under dagens styrelsemöte få styrelsen möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 10

Teknikavdelningen informerar

Teknikchef Fredrik Johansson informerade om utvecklingen av Bökensvedsområdet. Han gav en översikt över de projekt som för närvarande är igång samt beskrev nuläget för respektive delprojekt. Vidare redogjorde han för planerade åtgärder och den fortsatta processen framåt, inklusive kommande etapper och hur området förväntas utvecklas över tid.

Styrelsen informerades om det pågående arbetet inom projektet Älvdansen. Projektet fortskrider enligt plan. En översikt av genomförda moment samt kommande steg presenterades, och arbetet bedöms i nuläget löpa utan hinder.

Teknikchef Fredrik Johansson informerade om projektet i Blankaholm, där arbetet löper på enligt plan. Fredrik Johansson redogjorde för hur den befintliga byggnaden hanteras inom projektet och vilka alternativ som kan vara möjliga för byggnaden.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 11

Rapporter

Inga rapporter fanns att rapportera.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 12

Övriga frågor

Tomas Kronståhl tog upp frågan om apotekets framtid i Ankarsrum. VD Andreas Horste informerade om att en dialog pågår med en ny intressent och att styrelsen löpande kommer att få information om processens utveckling.

Ordförande Hans Gustavsson informerar om den kommande styrelseutvärderingen. Information och instruktioner kommer att skickas ut till styrelsens ledamöter, och resultatet av utvärderingen kommer därefter att sammanställas och redovisas vid nästkommande styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 13

VD-utvärdering

Jäv

VD Andreas Horste anmäler jäv och lämnar mötet.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Hans Gustavsson informerar om att det är dags att genomföra årets utvärdering av VD Andreas Horste och den verksamhet han ansvarat för under året. Utvärderingen av VD genomförs under styrelsemötet, och ordförande Hans Gustavsson ansvarar för att sammanställa resultatet för vidare behandling.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 14

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum fredag den 27 februari klockan 9:00.

Beslutet är elektroniskt justerat.

TFAB § 15

Avslutning

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

Beslutet är elektroniskt justerat.