

Styrelsen för Västerviks Bostads AB

Tid

28 augusti 2025 klockan 09:00 – 12.30

Plats

Konferensrum Prosten, Bryggaren, Västervik

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 5, §§ 72–91

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
Jonas Ålstam, Vision
Marcus Sundell, Kommunal
Anders Björlin, kommundirektör
Pia Jurell, Strategisk koordinator
Fredrik Johansson, Teknikchef, deltar vid § 86
Fredrik Borg Dunge, Tillförordnad ekonomichef, deltar vid § 84 - § 87
Pelle Svensson, Förvaltare, deltar vid § 84
Linnéa Nilsson , mötessekreterare

Protokollet undertecknas av

Roger Axmon , ordförande
Linnéa Nilsson , sekreterare
Adam Svensson, justerare

2025-08-28

Ärendelista 28 augusti 2025

§ 72	Mötets öppnande		3
§ 73	Upprop		4
§ 74	Val av justerare		5
§ 75	Godkännande av dagordningen		6
§ 76	Godkännande av föregående protokoll	2025/4	7
§ 77	Uppföljning av aktivitetsplan		8
§ 78	Rätt att teckna och säga upp lokalavtal - Beslut	2025/168	9
§ 79	Effektivitetsmått per affärsområde - Beslut	2025/91	10 - 11
§ 80	Taxa för kopior vid begäran av allmänna handlingar - Beslut	2025/183	12 - 13
§ 81	Matris - åtgärder för ökad delaktighet och inflytande hos medborgarna och specifikt barn och unga - Beslut	2025/175	14
§ 82	Fastighetschefer - Beslut	2025/234	15 - 16
§ 83	Systematisk hyressättning - Beslut	2025/242	17 - 18
§ 84	VD informerar		19 - 20
§ 85	Ägardirektivprocessen		21
§ 86	Teknikavdelningen informerar		22
§ 87	Rapporter		23
§ 88	Övriga frågor		24
§ 89	Nästa möte		25
§ 90	Lönerevision VD - Beslut		26
§ 91	Avslutning		27

VBAB § 72

Mötets öppnande

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 73

Upprop

Upprop görs och närvarande är:

Roger Axmon, ordförande

Krister Örnfjäder

Tomas Sundell

Adam Svensson

Börje Nordström

Kenneth Lind

Jonas Ålstam

Marcus Sundell

Anders Björlin

Andreas Horste

Pia Jurell

Linnéa Nilsson

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 74

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Adam Svensson som justerare till dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 75

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 76

Godkännande av föregående protokoll

Diarienummer: 2025/4

Styrelsen beslutar

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 77

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.

Vid dagens styrelsemöte informerar VD Andreas Horste om aktivitetsplanen, de ärenden som ingår i den samt vilka som kan markeras som klara.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att godkänna aktivitetsplanen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 78

Rätt att teckna och säga upp lokalavtal - Beslut

Diarienummer: 2025/168

Sammanfattning av ärendet

Emma Rignell tillträder som avtalsansvarig för Västerviks Bostads AB,

Med anledning av detta behöver teckningsrätten för lokalavtal revideras från och med 1 september 2025.

Förslag till beslut

VD föreslår

att lokalhyresavtal tecknas av två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Ellen Wrang, Emma Rignell, Cecilia Åsberg samt

att uppsägning av lokalhyresavtal tecknas av två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Ellen Wrang, Emma Rignell, Cecilia Åsberg.

Styrelsen beslutar

VD föreslår

att lokalhyresavtal tecknas av två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Ellen Wrang, Emma Rignell, Cecilia Åsberg samt

att uppsägning av lokalhyresavtal tecknas av två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Ellen Wrang, Emma Rignell, Cecilia Åsberg.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Marknadsavdelningen

Handlingar i ärendet

Rätt att teckna och säga upp lokalavtal - Förslag till beslut

VBAB § 79

Effektivitetsmått per affärsområde - Beslut

Diarienummer: 2025/91

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen har efterfrågat nyckeltal som följer hela verksamhetens utveckling. Under 2025 pågår implementering av ett nytt arbetssätt för verksamhetsuppföljning som innebär att målstyrningen blir mer datadriven, och de nya mål som fastställdes av styrelsen hösten

2024 ska med start 2026-01-01 kunna mätas och följas upp. Ett första steg i målstyrningsarbetet är att på styrelsenivå införa effektivitetsmått som följer varje affärsområde (AO), där styrelsen sedan tidigare har beslutat om mått för AO Ägda och AO Förvaltade.

Styrelsen för Västerviks Bostads AB beslutade 2025-03-27 § 43 att ge VD i uppdrag att vid styrelsemötet den 21 maj 2025 presentera ett förslag på effektivitetsmått för AO Sålda tjänster, men beslutet flyttades fram till styrelsemötet den 28 augusti.

Bakgrund och beskrivning

Det som enligt bolagets redovisning definieras som AO Sålda tjänster består av bolagets byggverksamhet, samt de tjänster som Verkstaden tillhandahåller kommunkoncernens fordon. Förslaget innebär att fokus läggs på det som är relaterat till byggverksamheten, då den står för den största delen av affärsområdets intäkter.

Förslaget innebär även att vi i största möjliga grad försöker att skapa synergier genom att nyttja redan befintliga system för rapportering både med avseende på tidsrelaterade och kostnadsrelaterade mått.

Med utgångspunkt i den Projektmanual som bolaget använder i byggprojekt, kommer statistik och utfall att rapporteras för AO Sålda tjänster på en aggregerad nivå i rullande 12-månader för att undvika stora månatliga variationer och istället fokusera på trender.

Under dagens styrelsemöte ger strategisk koordinator Pia Jurell en genomgång av arbetet med effektivitetsmått, processen för att ta fram dem samt vilken betydelse de har för bolaget.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

2025-08-28

§ fortsättning

Förslag till beslut

VD föreslår

Att mäta andel projekt som slutförs inom planerad tid (R12), samt
Att mäta andel projekten som håller sig inom budget (R12).

Styrelsen beslutar

Att mäta andel projekt som slutförs inom planerad tid (R12), samt
Att mäta andel projekten som håller sig inom budget (R12).

Beslutet är elektroniskt justerat.

Handlingar i ärendet

Effektivitetsmått per affärsområde – förslag till beslut

VBAB § 80

Taxa för kopior vid begäran av allmänna handlingar - Beslut

Diarienummer: 2025/183

Sammanfattning av ärendet

Allmänheten har rätt att utan avgift ta del av allmänna handlingar som inte innehåller sekretess hos kommunen. Om personen vill få en kopia eller en avskrift av handlingen har kommunen rätt att ta ut en avgift, men endast om kommunfullmäktige har beslutat om en sådan taxa.

Västerviks kommun har hittills inte haft någon koncerngemensam taxa för kopior och avskrifter av allmänna handlingar. Statliga myndigheter är skyldiga att ta ut avgift och många kommuner har också valt att införa en sådan taxa.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår nu att även Västerviks kommun beslutar om en taxa som ska gälla för kommunens nämnder och helägda kommunala bolag. Kommunstyrelsens förvaltning har tagit fram ett förslag som föreslås antas av kommunfullmäktige. Förslaget har beretts av representanter från tjänstpersonsorganisationen i samtliga förvaltningar och bolag samt av koncernledningsgruppen.

Kommunfullmäktige beslutade 2025-06-17 § 105 att anta redovisat förslag till taxa för kopior vid begäran av allmänna handlingar att gälla från och med 1 oktober 2025, samt att kommunstyrelsen ska få en utvärdering av taxan i början av 2027.

Vid dagens styrelsemöte informerar VD Andreas Horste om riktlinjerna och styrelsen får möjlighet att ställa frågor.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att godkänna de framtagna riktlinjerna för taxa vid begäran av allmänna handlingar.

Styrelsen beslutar

VD föreslår

Att godkänna de framtagna riktlinjerna för taxa vid begäran av allmänna handlingar.

2025-08-28

§ fortsättning

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
KommunstyrelsenHandlingar i ärendet
Beslut från KF 2025-06-17 § 105

VBAB § 81

Matris - åtgärder för ökad delaktighet och inflytande hos medborgarna och specifikt barn och unga - Beslut

Diarienummer: 2025/175

Sammanfattning av ärendet

Västerviks kommuns "Budget 2025 ekonomisk planering 2026–2027 visioner, prioriteringar och resurser" ger följande uppdrag:

Kommunens bolag och förvaltningar får i uppdrag att verka för ökad delaktighet och inflytande från medborgarna, där åtgärder för att främja barns och ungas delaktighet särskilt ska beaktas.

Redovisning kommer att ske i styrgruppen för barn och unga och demokratiberedningen och kommer att ske en gång per år.

En matris har tagits fram för ifyllnad.

Vid dagens styrelsemöte informerar VD Andreas Horste om processen och arbetet framåt och styrelsen ges möjlighet att ställa frågor.

Förslag till beslut

VD föreslår:

Att VD får i uppdrag att utifrån den framtagna matrisen föreslå åtgärder som kan öka barn och ungas delaktighet.

Styrelsen beslutar

Att VD får i uppdrag att utifrån den framtagna matrisen föreslå åtgärder som kan öka barn och ungas delaktighet.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Matris 2025-06-12 för ifyllnad av åtgärder för ökad delaktighet och inflytande hos medborgarna och specifikt barn och unga

VBAB § 82

Fastighetschefer - Beslut

Diarienummer: 2025/234

Sammanfattning av ärendet

På styrelsemötet den 21 maj 2025 (§66) informerades styrelsen om planerna att ge förvaltarna titeln Fastighetschef samt ett utökat ansvar. Bakgrunden är ett identifierat behov av ökad tydlighet och ansvarsfördelning, vilket förväntas leda till högre effektivitet och mindre rundgång inom organisationen.

Förändringen syftar till att skapa en tydligare struktur där roller och ansvar framgår på ett enhetligt sätt. I dagsläget ansvarar förvaltarna främst för resultaträkningen, medan balansräkningen hanteras parallellt. Detta har skapat viss otydlighet och onödigt dubbelarbete. Med det nya arbetssättet kan vi minska rundgången och få en mer effektiv struktur.

Fastighetschefen får det övergripande ansvaret för sitt fastighetsområde i båda bolagen, inklusive ekonomi, förvaltning, utveckling och underhåll av fastighetsbeståndet – utifrån våra tre långsiktiga hållbarhetsdimensioner: ekonomisk, ekologisk och social.

Rollen omfattar ett helhetsansvar för både resultaträkningen (intäkter, kostnader, lönsamhet) och balansräkningen (tillgångar, investeringar, avskrivningar) samt personalen. Fastighetschefen är direkt underställd VD och har tillgång till stöd från bolagets övriga avdelningar. Rollen ingår i bolagets ledningsgrupp och strategiska ledning. Avstämningar mellan fastighetschef/er och VD sker löpande, både individuellt och i grupp, varje månad.

På dagens styrelsemöte informeras styrelsen om innebörden av titeln Fastighetschef och ges möjlighet att ställa frågor.

Förslag till beslut

VD föreslår:

Att införa titeln Fastighetschef för nuvarande förvaltare från och med 2025-10-01, och att Fastighetschefen ges det övergripande ansvaret för respektive fastighetsområde i båda bolagen enligt den roll- och ansvarsfördelning som presenterats.

2025-08-28

§ fortsättning

Styrelsen beslutar

Att införa titeln Fastighetschef för nuvarande förvaltare från och med 2025-10-01, och att Fastighetschefen ges det övergripande ansvaret för respektive fastighetsområde i båda bolagen enligt den roll- och ansvarsfördelning som presenterats.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Handlingar i ärendet

Underlag för fastighetschef

Organisationsschema

VBAB § 83

Systematisk hyressättning - Beslut

Diarienummer: 2025/242

Sammanfattning av ärendet

I enlighet med planeringen för den systematiska hyressättningen ska en särskild kundundersökning genomföras under hösten 2025. Syftet är att få in hyresgästernas perspektiv som underlag i arbetet.

Samtidigt är det planerat att genomföra den ordinarie årliga kundundersökningen för Bostäder, där en tredjedel av kunderna tillfrågas per år.

Genomförandet av två kundundersökningar under samma period innebär risk för krock, lägre svarsfrekvens samt ökad belastning på kunderna.

För att säkerställa fokus och kvalitet i arbetet med den systematiska hyressättningen föreslås att den ordinarie kundundersökningen för Bostäder inte genomförs under 2025. Prioriteringen ligger på den systematiska hyressättningen, i linje med beslutade mål i Uppdragsplan 2025. Inget nytt mätvärde kommer att finnas för bostadsundersökningen 2025 utan det senaste tillgängliga resultat blir från 2024 samt den systematiska hyressättningen får ett starkare fokus och ett bättre beslutsunderlag.

Vid dagens styrelsemöte informerar VD Andreas Horste om processen och arbetet framåt.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att den ordinarie kundundersökningen för Bostäder ställs in 2025 och att resurserna i stället prioriteras till kundundersökningen kopplad till den systematiska hyressättningen.

Styrelsen beslutar

VD föreslår

Att den ordinarie kundundersökningen för Bostäder ställs in 2025 och att resurserna i stället prioriteras till kundundersökningen kopplad till den systematiska hyressättningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

2025-08-28

§ fortsättning

Handlingar i ärendet

Systematisk hyressättning- Förslag till beslut

VBAB § 84

VD informerar**Information om systemfamiljen**

Styrelsen har framfört önskemål om att få en presentation om vilka system som används/finns inom bolaget. Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge informerar styrelsen om systemfamiljen och dess uppbyggnader.

Systematisk hyressättning

Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge informerar om arbetet med den systematiska, vilket arbete som pågår samt om den fortsatta processen. Systematisk hyressättning innebär att hyran relateras till bostadens standard och egenskaper.

Redovisning av skyddsrummen

Styrelsen har framfört önskemål om att få en genomgång gällande skyddsrummen som finns i fastighetsområdena. Inbjuden till dagens styrelsemöte är förvaltare Pelle Svensson som informerar styrelsen om våra skyddsrum, vem som ansvarar för vad och processen kring dessa.

Policy och riktlinjer för konstnärlig gestaltning

VD Andreas Horste informerar om att kommunstyrelsens förvaltning har tagit fram ett förslag till Policy och riktlinjer för offentlig konst. Policyn och riktlinjerna för offentlig konst ska säkerställa att konsten ska ingå som en naturlig och självklar del i våra gemensamma samhällsmiljöer. Policyn ska även säkerställa att kommunala förvaltningar och bolag har en samsyn gällande offentlig konstnärlig gestaltning. Utgångspunkten är ett helhetsperspektiv utifrån kommunens samlade resurser och att hanteringen sker konsekvent, transparent och enligt legala krav.

Villa Sonderburg – Syrenen

VD Andreas Horste informerar om att Sonderburgska villan ligger ute för försäljning och det är Länsförsäkringar Fastigheter som hanterar försäljningen. Styrelsen informeras om nuläget gällande fastigheten och hur processen framåt ser ut.

Rosa Villan – Vallmon

VD Andreas Horste informerar om att Rosa villan (Jenny BK) ligger ute för försäljning och det är Länsförsäkringar Fastigheter som hanterar försäljningen. Styrelsen informeras om nuläget gällande fastigheten och hur processen framåt ser ut.

Hagnäsgården

Styrelsen informeras om att Hagnäsgården i Gamleby ligger ute för försäljning. VD Andreas Horste informerar om att det finns intressenter och att dialog förs.

§ fortsättning

Ekhagen/Stuverum

Vid styrelsemötet den 11 april 2024, § 46, informerades styrelsen om att en förfrågan inkommit om att förvärva de obebyggda fastigheterna Stuverum 1:65 och 1:66 – Ekhagen. Styrelsen har därefter kontinuerligt hållits uppdaterade om ärendets utveckling och den fortsatta processen. Vid dagens styrelsemöte lämnar VD Andreas Horste en aktuell lägesrapport samt redogör för det fortsatta arbetet i ärendet.

Hasselö

Vid dagens styrelsemöte lämnar VD Andreas Horste en aktuell lägesrapport samt informerar om den framtida processen.

Styrelsebrev

Strategisk koordinatör Pia Jurell informerar om utformningen av kommande styrelsebrev. Planen är att samla nyhetsbrev, nyckelindikatorer och finansrapporter i ett gemensamt utskick till styrelsen för att skapa en mer effektiv och tydlig informationshantering samt ge en snabb överblick över aktuella händelser.

Insändare i VT – oro kring kommande hyreshöjningar

Styrelsen informerades om en insändare som publicerades i Västerviks Tidningen under sommaren, rörande oro kring kommande hyreshöjningar. Ordförande Roger Axmon har tillsammans med VD Andreas Horste besvarat insändaren.

Samverkansuppdrag

VD Andreas Horste meddelar att en remiss kommer att skickas ut gällande samordningen av stödfunktionerna IT, HR, Kommunikation och Kontaktcenter inom koncernen.

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

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 85

Ägardirektivprocessen

Inget nytillkommet sedan föregående möte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 86

Teknikavdelningen informerar

Styrelsen informeras om de nya byggreglerna som började gälla den 1 juli 2025, vad byggreglerna innebär, hur dessa påverkar bolaget samt vilka krav som ställs på vår organisation.

Teknikchef Fredrik Johansson informerar även om konkursen gällande det byggbolag som kom i veckan, hur det påverkar bolaget och vilka krav och garantier som finns med en upphandlad entreprenör som försatts i konkurs.

Styrelsen får vid dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 87

Rapporter

Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge redogör för ekonomirapport 2025-07-31. Prognosen pekar på att vi kommer att nå målet för avkastningskravet.

Styrelsen får möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att godkänna rapporterna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 88

Övriga frågor

Ordförande Roger Axmon informerar om några intressanta föreläsningar som han tog del av under Almedalsveckan.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 89

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum onsdag den 1 oktober klockan 09:00.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 90

Lönerevision VD - VD för Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB -Beslut

Jäv

VD Andreas Horste anmäler jäv och lämnar mötet.

Ordförande Roger Axmon ber även tjänstepersonerna strategisk koordinator Pia Jurell och Teknikchef Fredrik Johansson att inte närvara vid denna beslutspunkt och ber dom lämna mötet.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Roger Axmon redogör vid dagens styrelsemöte för tillvägagångssättet vid lönesättningen samt för förslag till beslut.

Moderbolagets VD, moderbolagets ordförande samt bolagets ordförande ska föreslå styrelsen ny lön för bolagets VD. VD i moderbolaget genomför lönesamtal.

Bolagets VD-lön ska sättas med hänsyn till den kommunkoncerngemensamma personalpolitiken. Det i sig innebär att lönen ska sättas i relation till den individuella presentationen och marknadsläget men viss hänsyn måste också tas till övriga medlemmar i kommunkoncernens ledningsgrupps löneläge. Utifrån ägardirektiven som kommunfullmäktige har beslutat framgår att bolaget ska delta i och medverka till utvecklandet av en kommunkoncerngemensam personalpolitik.

Styrelsen beslutar

Att bordlägga ärendet till nästkommande styrelsemöte den 1 oktober och att ordförande Roger Axmon får i uppdrag att tillsammans med vice ordförande Ruth Piatek – Wallin genomföra löneförhandlingen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 91

Avslutning

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

Beslutet är elektroniskt justerat.