

Styrelsen för Västerviks Bostads AB

Tid

1 oktober 2025 klockan 08:00 – 12:30

Plats

Konferensrum Prosten, Bryggaren, Västervik

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 6, §§ 92–109

Beslutande

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

Övriga närvarande

Andreas Horste, VD
Jonas Ålstam, Vision
Johan Lindberg, Kommunal
Anders Björlin, Kommundirektör
Fredrik Borg Dunge, tillförordnad ekonomichef, deltar vid § 92 - § 100
Pia Jurell, Strategisk koordinator, deltar vid § 92 - § 102
Fredrik Johansson, Teknikchef, deltar vid § 103- § 109
Magnus Karlsson, Servicechef, deltar vid § 98
Simon Frid, Byggsamordnare, deltar vid § 98
Linnéa Nilsson, mötessekreterare

Protokollet undertecknas av

Roger Axmon, ordförande
Linnéa Nilsson, sekreterare
Stefan Ågren, justerare

2025-10-01

Ärendelista 1 oktober 2025

§ 92	Mötets öppnande		4
§ 93	Upprop		5
§ 94	Val av justerare		6
§ 95	Godkännande av dagordningen		7
§ 96	Godkännande av föregående protokoll	2025/4	8
§ 97	Systematisk hyressättning - Information	2025/242	9
§ 98	Information från verksamheten		10
§ 99	Uppföljning av aktivitetsplan		11
§100	Delårsbokslut 2025-08-31- Tertial 2 - Beslut	2025/2	12
§101	Samverkansuppdrag - Samordning av IT, HR, Kommunikation och kontaktcenter - Beslut	2025/243	13 - 14
§102	VD informerar		15 - 16
§103	Ägardirektivprocessen		17
§104	Teknikavdelningen informerar		18
§105	Rapporter		19
§106	Övriga frågor		20
§107	Nästa möte		21
§108	Lönerevision - VD- Beslut		22
§109	Avslutning		23

VBAB § 92

Mötets öppnande

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 93

Upprop

Upprop görs och närvarande är:

Roger Axmon, ordförande
Ruth Piatek – Wallin, vice ordförande (deltar via Teams)
Krister Örnfjäder
Tomas Sundell
Stefan Ågren
Börje Nordström
Jonas Ålstam
Johan Lindberg
Anders Björlin
Andreas Horste
Fredrik Borg Dunge
Pia Jurell
Linnéa Nilsson

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 94

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Stefan Ågren som justerare till dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 95

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 96

Godkännande av föregående protokoll

Diarienummer: 2025/4

Styrelsen beslutar

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 97

Systematisk hyressättning - Information

Diarienummer: 2025/242

Sammanfattning av ärendet

På styrelsemötet 2025-08-28 § 8 beslutade styrelsen att den ordinarie kundundersökningen för bostäder ställs in 2025 och att resurserna i stället prioriteras till kundundersökningen kopplad till den systematiska hyressättningen. Styrelsen fick under styrelsemötet information om de arbete som pågår samt hur processen såg ut framöver med den systematiska hyressättningen.

Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge och VD Andreas Horste informerar styrelsen vid dagens styrelsemöte om arbetet.

Ett intensivt och omfattande arbete pågår för att lägga grunden för det fortsatta arbetet. I detta ingår kontinuerliga samtal och möten med Hyresgästföreningen för att gemensamt diskutera aktuella frågor inför den kommande processen.

Den systematiska hyressättningen bygger på ett poängsystem, där varje lägenhet tilldelas poäng och hyran sedan beräknas utifrån en fastställd hyra per poäng. Bedömningen utgår från flera faktorer – exempelvis lägenhetens storlek, läge, balkong, badrum, kökets utrustning och tillgång till tvättstuga – där alla egenskaper har viktig betydelse. Enkäten kommer att skickas ut inom kort och för att enkäten ska bli godkänd och giltig behöver de olika egenskaperna rangordnas.

Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen fastställer gemensamt både poängen för respektive egenskap och nivån på hyran per poäng. Syftet är att skapa ekonomisk hållbarhet, rimliga hyror och rättvisa hyresnivåer.

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

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 98

Information från verksamheten**Sammanfattning av ärendet**

Styrelsen har uttryckt önskemål om att få en bättre inblick i bolagets verksamhet genom att få presentationer från bolagets chefer. Syftet är att ge styrelsen en tydligare förståelse för den dagliga verksamheten och en helhetsbild av bolaget.

Till dagens styrelsemöte är Magnus Karlsson, avdelningschef för Service- och verkstadsavdelningen, samt Simon Frid, byggsamordnare, inbjudna. De redogör för serviceverksamheten, de uppdrag som avdelningen ansvarar för, det dagliga arbetet samt verksamhetens betydelse för bolaget som helhet.

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

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 99

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 § 100

Delårsbokslut 2025-08-31- Tertial 2 - Beslut

Diarienummer: 2025/2

Sammanfattning av ärendet

Tillförordnad Ekonomichef Fredrik Borg Dunge redovisar delårsbokslut samt årsprognos per den 31 augusti 2025.

Prognosen visar att bolaget förväntas uppnå avkastningskravet om 4,4 % samt en självfinansieringsgrad på 78 %. Rörelseresultatet beräknas bli 12,7 mkr högre än budget, främst beroende på lägre driftskostnader för reparationer och fastighetsskötsel, el, vatten, uppvärmning samt personal.

Styrelsen beslutar

Att godkänna delårsbokslut samt årsprognos per den 31 augusti 2025 och överlämna handlingarna till kommunstyrelsen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet
Styrelserapport 2025-08-31

VBAB § 101

**Samverkansuppdrag - Samordning av IT, HR,
Kommunikation och kontaktcenter - Beslut**

Diarienummer: 2025/243

Sammanfattning av ärendet

Under 2024 gjordes en översyn av möjliga områden för samordning av stödfunktioner inom koncernen. Enligt kommunfullmäktiges beslutade budget för 2025 ska en extern utredning utifrån denna översyn utreda fördelarna respektive nackdelarna för kommuninvånarna, bolagen och kommunen avseende effektivitet, kvalitet och kostnader med koncerngemensamma stödfunktioner enligt nedan:

- Kommunikation
- Kontaktcenter/servicecenter
- IT
- HR

Enheten för HR och kommunikation fick uppdraget att genomföra ovanstående utredningar. Utöver detta har enheten för HR & kommunikation fått i uppdrag av kommundirektören att utreda förutsättningarna för en sammanslagning av digitala funktioner inom utvecklingsenheten och IT-avdelningen. Enligt uppdraget skulle bland annat organisatorisk tillhörighet, fysisk placering och grundläggande uppgifter (inklusive IT kundtjänst) utredas.

Kommunstyrelsen beslutade 2025-09-08 § 195 att skicka ut de tre utredningarna om samordningsuppdrag av koncerngemensamma stödfunktioner samt redovisat förslag till beslut på remiss till nämnder och bolagsstyrelser för yttrande till kommunstyrelsens förvaltning senast den 20 oktober 2025.

Under dagens styrelsemöte får styrelsen information om arbetet och processen framåt, samt möjlighet att ställa frågor.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att godkänna remissunderlaget utan erinran.

Styrelsen beslutar

Att godkänna remissunderlaget utan erinran.

2025-10-01

§ fortsättning

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Utredningsrapporter (3 st) om samordningsuppdrag för IT, HR och Kommunikation och kontakt

Kommundirektörens beslut 25 augusti 2025 om sammanslagning av IT-enheten och utvecklingsenheten

VBAB § 102

VD informerar

Internkontroll

Strategisk koordinator Pia Jurell informerar om internkontrollen, vad som görs under en internkontroll och hur detta påverkar bolagets verksamhet samt förklarar hur processen går till och hur arbetet framåt planeras.

Internkontrollen baseras på en matris uppdelad i olika steg, vilket gör det tydligt att identifiera möjliga konsekvenser och deras sannolikhet. Eventuella åtgärder som behöver vidtas framgår klart i matrisen. Dessa åtgärder är viktiga för att säkerställa att kraven för internkontrollen uppfylls och ger en bättre bild av bolagets eventuella brister.

Hur mycket fick TFAB betala för projekteringskostnader 2024?

VD Andreas Horste informerar om projekteringskostnaderna och den tillhörande processen.

KPI

VD Andreas Horste informerar om processen kring KPI. Ett årsavtal har tecknats med kommunen med 90 % KPI.

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.

Vallmon

VD Andreas Horste informerar om att Rosa villan (Jenny BK) ligger ute för försäljning och det är Länsförsäkringar Fastigheter som hanterar försäljningen. Styrelsen får en aktuell lägesrapport gällande fastigheten samt planeringen framåt.

Hasselö

Vid dagens styrelsemöte lämnar VD Andreas Horste en aktuell lägesrapport samt hur arbetet planeras framåt.

Hagnäsgården

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

Landsbygdsrådet

Bolaget har fått en förfrågan om att föreläsa kring byggnationer på landsbygden.

2025-10-01

§ fortsättning

VD Andreas Horste informerar om att underlag från tidigare undersökning ska tas fram, och att frågan återkommer vid nästa styrelsemöte.

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 § 103

Ägardirektivprocessen

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2025-03-10, § 36 att fastställa en ny policy för ägarstyrning för Västerviks kommun. Samtidigt fastställde fullmäktige även ett generellt ägardirektiv till kommunens samtliga helägda bolag. Som en tredje del i kommunens ägarstyrning ska bolagsspecifika ägardirektiv för respektive bolag fastställas.

Styrelsen fastställde 2025-05-21, § 64 ett förslag till ägardirektiv för det egna bolaget. Koncerndotterbolagen har även lämnat förslag till ägardirektiv och enligt den nya ägarstyrningspolicyn ska dessa beredas av Västerviks Kommuns Förvaltnings AB innan beslut i kommunfullmäktige och antagande på respektive bolagsstämma.

Vid dagens styrelsemöte informerar VD Andreas Horste om förslaget till det bolagsspecifika ägardirektivet och informerar om att kommunfullmäktige fastställde ägardirektivet den 29 september 2025.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 104

Teknikavdelningen informerar

Teknikchef Fredrik Johansson återkopplade till informationen från föregående styrelsemöte avseende konkurshantering hos en entreprenör. Vid dagens styrelsemöte informeras styrelsen om bank- och försäkringsgarantier, vilka krav och garantier som dessa omfattar.

Teknikchef Fredrik Johansson informerar om att det pågår renovering av hela huset Åbyhöjden 6. Styrelsen får information om hur processen framåt ser ut.

Styrelsen informeras om arbetet kring Breviksskolan, där arbetet med att ta fram programhandlingar för den nya högstadieskolan är igång. Teknikchef Fredrik Johansson informerar styrelsen om det utökade uppdraget att se över Ludvigsborgsskolan samt planeringen av framtida fritidsgårdar i anslutning till både Breviksskolan och Ludvigsborgsskolan.

Teknikchef Fredrik Johansson ger en aktuell lägesrapport kring våra pågående projekt.

Styrelsen får vid dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 105

Rapporter

Inga rapporter fanns att rapportera.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 106

Övriga frågor

Ordförande Roger Axmon informerar om styrelseutbildningen den 12 november och påminner alla om att anmäla sig senast den 3 oktober.

Krister Örnfjäder ställer frågan kring handlingsplanen för bostadsförsörjning, hur bolaget jobbar med den. Andreas Horste informerar om hur processen ser ut.

Krister Örnfjäder tar upp frågan om de nya byggregler som har trätt i kraft. Återkoppling i ärendet sker vid nästa styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 107

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag den 23 oktober klockan 09:00.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 108

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

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen beslutade 2025-08-28 § 90 bordlägga ärendet till nästkommande styrelsemöte den 1 oktober och att ordförande Roger Axmon fick i uppdrag att tillsammans med vice ordförande Ruth Piatek – Wallin genomföra löneförhandlingen.

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 att medverka till utvecklandet av en kommunkoncerngemensam personalpolitik. Standarden för bilförmånen ändras efter kommunens riktlinjer.

Utifrån ovanstående föreslås att VD för Västerviks Bostads AB och för TjustFastigheter AB tilldelas utifrån 2025 års löneläge beräknat på heltidslön, ny lön på 123 500 kronor.

Styrelsen beslutar

Att VD för Västerviks Bostads AB och för TjustFastigheter AB tilldelas utifrån 2025 års löneläge beräknat på heltidslön, ny lön på 123 500 kronor.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Ekonomi- och administrationsavdelningen

VBAB § 109

Avslutning

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

Beslutet är elektroniskt justerat.