

Styrelsen för Västerviks Bostads AB

Tid

8 januari 2026 klockan 13:00 – 15:30

Plats

Konferensrum Prosten, Bryggaren, Västervik

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 1, §§ 1–11

Beslutande

Roger Axmon, ordförande
Ruth Piatek-Wallin, vice ordförande, deltar vid §1 - §7
Thorbjörn Bäckrud
Kenneth Lind
Börje Nordström
Tomas Sundell
Adam Svensson, deltar digitalt via Teams
Stefan Ågren
Krister Örnfjäder

Övriga närvarande

Andreas Horste, VD
Jonas Ålstam, Vision
Marcus Sundell, Kommunal
Anders Björlin, kommundirektör
Fredrik Borg Dunge, tillförordnad ekonomichef
Agneta Henriksson, Senior Business Controller, deltar digitalt via Teams.
Ludwig Envall, Junior Verksamhetsutvecklare
Linnéa Nilsson, mötessekreterare

Protokollet undertecknas av

Roger Axmon , ordförande
Linnéa Nilsson, sekreterare
Kenneth Lind, justerare

Ärendelista 8 januari 2026

§ 1	Mötets öppnande		3
§ 2	Upprop		4
§ 3	Val av justerare		5
§ 4	Godkännande av dagordningen		6
§ 5	Godkännande av föregående protokoll	2025/4	7
§ 6	Rätt att teckna hyreskontrakt - Beslut	2025/372	8
§ 7	Systematisk hyressättning - Information		9 - 10
§ 8	Årsförhandling hyra - Information		11
§ 9	Övriga frågor		12
§ 10	Nästa möte		13
§ 11	Avslutning		14

VBAB § 1

Mötets öppnande

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 2

Upprop

Upprop görs och närvarande är:

Roger Axmon, ordförande
Ruth Piatek – Wallin, vice ordförande
Tomas Sundell
Thorbjörn Bäckrud
Krister Örnfjäder
Börje Nordström
Stefan Ågren
Kenneth Lind
Adam Svensson
Anders Björlin
Marcus Sundell
Jonas Ålstam
Andreas Horste
Fredrik Borg Dunge
Agneta Henriksson
Ludwig Envall
Linnéa Nilsson

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 3

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Kenneth Lind som justerare till dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 4

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 5

Godkännande av föregående protokoll

Diarienummer: 2025/4

Styrelsen beslutar

Att godkänna protokoll nummer 8 och lägga detta till handlingarna.

Att godkänna protokoll nummer 9 och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 6

Rätt att teckna hyreskontrakt - Beslut

Diarienummer: 2025/372

Sammanfattning av ärendet

Tilda Eriksson kommer att arbeta i Bobutiken vissa dagar och vara ett stöd i det dagliga arbetet.

Med anledning av detta behöver teckningsrätten för hyreskontrakt revideras från och med 12 januari 2026.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att hyreskontrakt för bostäder med komplement tecknas av envar av Catrin Nilsson, Jonas Ålstam, Marcus Odebrant, Andreas Horste, Annika Källmark, Tilda Eriksson.

Styrelsen beslutar

Att hyreskontrakt för bostäder med komplement tecknas av envar av Catrin Nilsson, Jonas Ålstam, Marcus Odebrant, Andreas Horste, Annika Källmark, Tilda Eriksson.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Marknadsavdelningen.

Handlingar i ärendet
Rätt att teckna hyreskontrakt - Förslag till beslut

VBAB § 7

Systematisk hyressättning - Information

Sammanfattning av ärendet

Vid styrelsemötet den 28 augusti 2025 §83, beslutade styrelsen att ställa in den ordinarie kundundersökningen för bostäder under 2025. Resurserna skulle i stället prioriteras till kundundersökningen kopplad till den systematiska hyressättningen. Styrelsen informerades även om det pågående arbetet samt om hur processen för den systematiska hyressättningen var planerad framöver.

Vid styrelsemötet den 1 oktober 2025 §97, informerades styrelsen om att ett intensivt och omfattande arbete pågick för att lägga grunden för ett fortsatt arbete mot en systematisk hyressättning. Detta inkluderade kontinuerliga samtal och möten med Hyresgästföreningen i syfte att gemensamt diskutera aktuella frågor inför den kommande processen.

VD Andreas Horste informerar om processen kring den systematiska hyressättningen och redogör för hittills genomfört arbete samt kommande aktiviteter. VD Andreas Horste informerar styrelsen om vilka representanter från bolaget och Hyresgästföreningen som deltar i processen och förklarar hur dialogen med Hyresgästföreningen har tydliggjort hur arbetet påverkar den framtagna modellen.

Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge redogör för modellen, inklusive hur poängsättningen fungerar och hur poäng per lägenhet beräknas. Styrelsen får information om effekterna av olika justeringar i poängsystemet.

Den systematiska hyressättningen bygger på ett poängsystem där varje lägenhet tilldelas poäng utifrån flera faktorer, såsom lägenhetens storlek, läge, balkong, badrum, kökets utrustning och tillgång till tvättstuga. Poängen används för att beräkna hyran och möjliggör en rättvis och transparent bedömning.

VD Andreas Horste informerar om att hyresgästerna bjöds in till ett informationsmöte där de gavs möjlighet att ställa frågor och ta del av information om det fortsatta arbetet. Bostadsbolaget har som mål att alla hyresgäster ska kunna bo kvar i sin nuvarande bostad och att befintliga hyresgäster behålls i bolagets bestånd. Om det framkommer att en hyreshöjning blir för hög utifrån hyresgästens ekonomiska situation förs en öppen dialog för att, i möjligaste mån, hitta individuella lösningar som är anpassade efter hyresgästens förutsättningar. Den genomförda undersökningen visade att hyresgästerna i hög grad trivdes i sina nuvarande bostäder.

2026-01-08

§ fortsättning

Ordförande Roger Axmon sammanfattar styrelsens roll, som innebär att bedöma frågor utifrån bolagets perspektiv med fokus på ekonomi, framtid och vad som är långsiktigt hållbart. Det som är hållbart för bolaget ska samtidigt vara rimligt och rättvist för hyresgästerna.

Styrelsen måste även beakta marknaden och hur bolagets åtgärder förhåller sig till vad marknaden erbjuder. Ett lokalt fastighetsbolag har deltagit i samtal kring systematisk hyressättning.

Förankringsprocessen med ägarna är en viktig del i processen, eftersom frågan påverkar bolagets långsiktiga intäkter. Styrelsens arbete bygger i hög grad på tillit, och det är avgörande att hitta en balans mellan olika faktorer när åtgärder genomförs. För att säkerställa ett korrekt och välgrundat beslut krävs att ägarna är aktivt engagerade i de bedömningar som ligger till grund för beslutsfattandet. Såväl externa som interna bedömningar ska genomföras med noggrannhet, och den information som presenteras ska vara korrekt, fullständig och relevant, så att styrelsen har ett tillräckligt beslutsunderlag och kan förstå, ta ansvar för och stå bakom de beslut som fattas.

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.

VBAB§ 8

Årsförhandling hyra - Information

Sammanfattning av ärendet

Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge presenterar information om den årliga hyresförhandlingen. Under presentationen informeras styrelsen om hur processen går till, vilka steg som ingår och hur arbetet framåt är planerat.

För att fastställa en rimlig hyresnivå ligger faktorer som taxor och avgifter, fastighetsförvaltning och underhåll samt räntekostnader till grund. Dessa faktorer analyseras noggrant innan förhandlingarna med Hyresgästföreningen påbörjas.

Vid beräkning av hyreshöjning tas både den allmänna kostnadsutvecklingen och de lokala förutsättningarna i beaktande, samtidigt som hyresgästernas intressen vägs in. Denna helhetsbild är avgörande för att kunna fastställa en hyresökning som är både rimlig och rättvis.

Det är också av stor vikt att den årliga förhandlingen och den systematiska hyressättningen är samordnade och synkroniserade, så att processen blir effektiv och transparent. En annan utmaning är att säkerställa att de befintliga ytorna används på ett optimalt sätt, för att skapa största möjliga värde både för hyresgästerna och för bolaget.

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 § 9

Övriga frågor

Kenneth Lind ställer en fråga om de diskussioner och skrivelser som har förekommit kring ridklubbarna i kommunen. VD Andreas Horste meddelar att ridklubbarna tillhör TjustFastigheter AB och informerar om hur bolaget arbetar med frågan.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 10

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag den 5 februari klockan 09:00.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 11

Avslutning

Ordförande Roger Axmon tackar för intresset och förklarar dagens styrelsemöte avslutat.

Beslutet är elektroniskt justerat.