

## **Styrelsen för Västerviks Bostads AB**

### **Tid**

19 maj 2026 klockan 13:00 – 16:30

### **Plats**

Konferensrum Prosten, Bryggaren, Västervik

### **Protokollsnummer och omfattning**

Protokoll nummer 6, §§ 78–92

### **Beslutande**

Roger Axmon, ordförande

Ruth Piatek-Wallin, vice ordförande

Thorbjörn Bäckrud

Kenneth Lind

Börje Nordström

Tomas Sundell

Adam Svensson

Stefan Ågren

Krister Örnfjäder, deltar digitalt via teams vid §78 - §86

### **Övriga närvarande**

Andreas Horste, VD

Annelie Karlén Ternefors, Vision

Marcus Sundell, Kommunal

Emma Rignell, Avtalsansvarig, deltar vid §78 - § 83

Fredrik Borg Dunge, Ekonomi- och utvecklingschef

Fredrik Johansson, Teknikchef

Agneta Henriksson, Senior Business Controller

Pia Jurell, Strategisk koordinator

Linnéa Nilsson, mötessekreterare

### **Protokollet undertecknas av**

Roger Axmon , ordförande

Linnéa Nilsson, sekreterare

Adam Svensson, justerare

2026-05-19

**Ärendelista 19 maj 2026**

|      |                                                                                              |          |         |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| § 78 | Mötets öppnande                                                                              |          | 3       |
| § 79 | Upprop                                                                                       |          | 4       |
| § 80 | Val av justerare                                                                             |          | 5       |
| § 81 | Godkännande av dagordningen                                                                  |          | 6       |
| § 82 | Godkännande av föregående protokoll                                                          | 2026/8   | 7       |
| § 83 | Information från verksamheten                                                                |          | 8       |
| § 84 | Uppföljning av aktivitetsplan                                                                |          | 9       |
| § 85 | Delårsbokslut samt årsprognos 2026-04-30 - Beslut                                            | 2026/9   | 10 - 11 |
| § 86 | Budget 2027 och ekonomisk planering 2028–2029 -<br>Godkännande av presidiets beslut - Beslut | 2026/133 | 12 - 13 |
| § 87 | VD informerar                                                                                |          | 14 - 16 |
| § 88 | Teknikavdelningen informerar                                                                 |          | 17      |
| § 89 | Rapporter                                                                                    |          | 18      |
| § 90 | Övriga frågor                                                                                |          | 19      |
| § 91 | Nästa möte                                                                                   |          | 20      |
| § 92 | Avslutning                                                                                   |          | 21      |

VBAB § 78

## **Mötets öppnande**

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 79

## **Upprop**

Upprop görs och närvarande är:

Roger Axmon, ordförande  
Ruth Piatek – Wallin, vice ordförande  
Tomas Sundell  
Krister Örnfjäder, via Teams  
Thorbjörn Bäckrud  
Börje Nordström  
Adam Svensson  
Marcus Sundell  
Annelie Karlén Ternefors  
Andreas Horste  
Agneta Henriksson  
Fredrik Borg Dunge  
Emma Rignell  
Pia Jurell  
Linnéa Nilsson

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 80

## **Val av justerare**

### **Styrelsen beslutar**

Att välja Adam Svensson som justerare till dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 81

## **Godkännande av dagordningen**

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 82

## **Godkännande av föregående protokoll**

Diarienummer: 2026/8

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 83

**Information från verksamheten**

Inbjuden till dagens styrelsemöte är avtalsansvarig Emma Rignell, som ges möjlighet att presentera sig själv samt sin roll inom bolaget för att ge styrelsen en bättre inblick i hennes ansvarsområde och arbetsuppgifter. Under presentationen beskriver Emma Rignell sitt arbete som avtalsansvarig, hur hon arbetar med avtalshantering och uppföljning samt vilken funktion och vilket stöd hennes roll innebär gentemot bolagets chefer och verksamhet i stort. Presentationen syftar även till att ge styrelsen en ökad förståelse för hur avtalsarbetet bidrar till bolagets struktur, kvalitet och långsiktiga utveckling.

Styrelsen får möjlighet att ställa frågor och tackar för trevlig presentation.

**Styrelsen beslutar**

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 84

## **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 § 85

**Delårsbokslut samt årsprognos 2026-04-30 -  
Beslut**

Diarienummer: 2026/9

**Sammanfattning av ärendet**

Ekonomi- och utvecklingschef Fredrik Borg Dunge redovisar delårsbokslut samt årsprognos per den 30 april 2026. I genomgången presenteras det ekonomiska utfallet för perioden samt en bedömning av bolagets prognostiserade resultat för helåret.

Resultatet för perioden har påverkats negativt av lägre temperaturer än beräknat, vilket har medfört ökade driftkostnader, främst kopplade till uppvärmning och energiförbrukning. Därutöver har kostnader för köpta tjänster och externa tjänster ökat jämfört med budgeterad nivå, vilket ytterligare påverkat resultatet för perioden.

Ekonomi- och utvecklingschef Fredrik Borg Dunge informerar styrelsen om att ett internt arbete pågår i syfte att minska risken för ytterligare kostnadsavvikelser. Arbetet innefattar bland annat en löpande dialog med verksamheten kring det aktuella kostnadsläget samt vikten av återhållsamhet och kostnadsmedvetenhet under återstående del av året.

Styrelsen informeras vidare om att fokus framåt kommer att ligga på tydliga prioriteringar, stärkt kostnadskontroll samt noggrann uppföljning av beslutade och planerade åtgärder för att begränsa avvikelserna och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Samtidigt framhålls att vakans- och uthyrningsgraden fortsatt utvecklas positivt och ligger på en hög nivå, vilket skapar en trygghet då en stor del av beståndet är uthyrt och genererar stabila intäkter.

Prognosen visar att bolaget kommer att klara avkastningskravet på 4,3 % samt uppnå en självfinansieringsgrad på 88 % vilken är högre än målet om minst 75 %.

Styrelsen får under styrelsemötet möjlighet att ställa frågor.

**Beslutsgång**

Ordförande Roger Axmon sammanfattar ärendet och konstaterar att bolaget befinner sig i ett ekonomiskt utmanande läge men ser positivt på att åtgärder redan har vidtagits och framhåller samtidigt att ett omfattande internt arbete pågår för att stärka ekonomin och minska risken för ytterligare kostnadsavvikelser.

2026-05-19

§ fortsättning

Roger Axmon ser positivt på att fokus framåt ligger på tydliga prioriteringar, stärkt kostnadskontroll och noggrann uppföljning av beslutade åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och att bolaget når uppsatta mål. Roger Axmon betonar avslutningsvis vikten av fortsatt ansvarstagande, samverkan och uppföljning i det fortsatta arbetet framåt.

**Styrelsen beslutar**

Att godkänna delårsbokslut samt årsprognos per den 30 april 2026 och överlämna handlingarna till kommunstyrelsen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet  
Delårsbokslut samt årsprognos 2026-04-30

VBAB § 86

**Budget 2027 och ekonomisk planering 2028-2029 - Godkännande av presidiets beslut- Beslut**

Diarienummer: 2026/133

**Sammanfattning av ärendet**

Majoritetens förslag till budget 2027 och ekonomisk planering 2028–2029 för Västerviks kommun ska efter beslut i kommunstyrelsen remitteras till nämnder och styrelser för yttrande till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen bereder ärendet på sitt sammanträde 1 juni 2026 inför kommunfullmäktiges behandling av budgeten 16 juni 2026.

Yttrande av budgetremissen ska lämnas till kommunstyrelsen senast 11 maj 2026.

Västerviks Bostads AB har tagit del av förslagets ekonomiska förutsättningar, inklusive föreslagna avkastningskrav, investeringsnivåer samt mål för självfinansieringsgrad. Västerviks Bostads AB bedömer att inriktningen är förenlig med bolagets uppdrag och ekonomiska förutsättningar, och att föreslagen nivå på självfinansieringsgrad ligger i linje med bolagets långsiktiga finansiella strategi.

Västerviks Bostads AB noterar särskilt vikten av att fortsatt kunna genomföra planerade investeringar i befintligt bestånd, bland annat kopplat till underhåll, energieffektivisering och framtida krav, samtidigt som en ekonomiskt hållbar utveckling säkerställs.

VD Andreas Horste informerar vid dagens styrelsemöte om hur processen kring budgetarbetet är upplagd och genomförs inom bolaget. Under genomgången redovisas de olika stegen i budgetprocessen, från framtagande av underlag och verksamheternas behov till prioriteringar, prognoser och slutlig sammanställning av budgeten.

Styrelsen informeras även om tidsplanen för det fortsatta arbetet samt vilka ekonomiska förutsättningar och omvärldsfaktorer som påverkar budgetarbetet inför kommande verksamhetsår. Vidare lyfts vikten av långsiktig planering, kostnadskontroll och balans mellan verksamhetens behov och bolagets ekonomiska mål.

**Förslag till beslut**

VD föreslår presidiet för Västerviks Bostads AB besluta

2026-05-19

§ fortsättning

Att lämna majoritetens förslag till budget 2027 och ekonomisk planering 2028–2029 för Västerviks kommun utan erinran, samt

Att betona att yttrandet begränsar sig till de delar som berör Västerviks Bostads AB:s verksamhetsområde.

**Presidiet för Västerviks Bostads AB beslutade 2026-05-07 i enlighet med VD:s förslag och beslutet har skickats till Kommunstyrelsen.**

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna VD:s förslag och presidiets beslut samt,

Att från och med kommande år lägga in ett extra digitalt styrelsemöte i slutet av april för att behandla budgetremissen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet  
Budget 2026 och ekonomisk planering 2027–2028

VBAB § 87

**VD informerar****Barnkonventionen och vad innebär det för bolaget**

VD Andreas Horste informerar styrelsen om de skrivelser som tagits fram rörande barnkonventionen samt hur dessa kan påverka bolagets verksamhet och framtida arbete. Informationen omfattar bland annat bolagets ansvar och behovet av att säkerställa att barnrättsperspektivet beaktas i relevanta beslut och processer.

Styrelsen uttrycker ett önskemål om att barnkonventionens olika delar och konsekvenser tydligare kopplas till bolagets risk- och analysarbete genom att utarbeta en riskmatris. Syftet är att skapa en bättre överblick över vilka risker och utmaningar som kan uppstå inom olika områden samt att tydliggöra prioriteringar och möjliga åtgärder beroende på risknivå och verksamhetsområde.

**Information om Försäkringsskador - statistik bakåt i tiden 2025-2024-2023**

Senior Business Controller Agneta Henriksson informerar styrelsen om de försäkringsskador som inträffat inom bolaget under perioden 2023–2025. Försäkringsskador avser oförutsedda händelser som kan medföra ekonomiska konsekvenser för verksamheten, exempelvis vattenskadorna, brand, inbrott, skadegörelse och andra typer av incidenter som påverkar fastigheter eller verksamhet.

Under genomgången redovisar Agneta Henriksson hur bolaget arbetar med hantering av försäkringsärenden, från skadeanmälan och kontakt med försäkringsbolag till uppföljning och återställande åtgärder. Vidare informeras styrelsen om vilka rutiner och förebyggande insatser som finns för att minska risken för framtida skador, exempelvis regelbundna kontroller, underhållsåtgärder, säkerhetsrutiner samt informationsinsatser till personal och hyresgäster.

Styrelsen får även ta del av en sammanställning över de största och mest kostsamma skadorna som inträffat under perioden, vilka åtgärder som vidtagits samt i vilken omfattning försäkringsersättning har betalats ut i respektive ärende. Informationen syftar till att ge styrelsen en övergripande bild av bolagets skadeutveckling, ekonomiska påverkan och det fortsatta arbetet med riskhantering och skadeförebyggande åtgärder.

**Viborg – takrenovering**

Vid dagens styrelsemöte informerar Andreas Horste och Fredrik Johansson om processen kring takrenoveringen på Viborg. Arbetet har tillfälligt stoppats då projektets kostnader överstiger tidigare upprättad kalkyl, vilket innebär att

2026-05-19

§ fortsättning

projektet i nuläget inte kan slutföras enligt ursprunglig plan. Fokus ligger därför på att färdigställa två av husen inom ramen för befintliga förutsättningar.

Fredrik Johansson redogör för det fortsatta arbetet och vilka alternativ som finns för att kunna slutföra projektet framöver. Vidare lyfts vikten av att säkerställa mer noggranna kostnadsbedömningar och interna kalkyler i kommande projekt för att skapa bättre ekonomisk kontroll och mer tillförlitliga beslutsunderlag. Det konstateras även att ökade materialkostnader har bidragit till att projektets totala kostnad överstigit budgeterad nivå.

Styrelsen informeras om att löpande uppföljning kommer att ske under projektets fortsatta arbete. Fredrik Johansson poängterar även vikten av att genomföra efterkalkyler i avslutade projekt för att dra lärdomar och förbättra framtida projektstyrning.

**Systematisk hyressättning**

Andreas Horste och Fredrik Borg Dunge informerar styrelsen om det pågående arbetet och processen kring systematisk hyressättning inom bolaget. Informationen syftar till att ge styrelsen en ökad förståelse för hur bolaget arbetar för att skapa en långsiktigt hållbar, rättvis och transparent hyresmodell.

Andreas Horste redogör för den målbild som bolaget arbetat fram inom ramen för den systematiska hyressättningen. Arbetet syftar till att säkerställa rimliga och marknadsmässiga hyresnivåer över tid samt skapa en tydligare struktur och likvärdighet mellan bolagets olika bostäder och områden. Vidare informeras styrelsen om hur målbilden ska bidra till ökad förutsägbarhet för både bolaget och hyresgästerna samt stärka bolagets långsiktiga förvaltning och ekonomiska stabilitet.

Fredrik Borg Dunge informerar därefter om den poängsättning och bedömningsmodell som tagits fram i samband med arbetet. Genomgång sker av vilka faktorer som påverkar hyressättningen, exempelvis läge, standard, planlösning, tillgång till service, fastighetens skick och andra boendekvaliteter. Styrelsen får även information om hur dessa parametrar vägs samman för att skapa en rättvis och enhetlig bedömning i relation till bolagets övergripande målbild.

Vid sammanträdet förs även en dialog kring hur den systematiska hyressättningen kan komma att påverka framtida hyresnivåer, bolagets utveckling samt kommunikationen med hyresgästerna framöver.

**Chefsutvecklingsdag**

VD Andreas Horste informerar om den kommande chefsutvecklingsdagen, där samtliga chefer inom kommunkoncernen är inbjudna att delta. Årets tema

2026-05-19

§ fortsättning

kommer att vara AI och digital utveckling, med fokus på att öka kunskapen kring hur AI kan användas som stöd och verktyg i verksamheten framöver. Syftet med dagen är att identifiera utvecklingsområden samt att skapa en gemensam förståelse för hur tekniken kan bidra till effektivare arbetssätt, ökad kvalitet och en fortsatt långsiktig verksamhetsutveckling inom kommunkoncernen.

**Ett utökat straffrättsligt tjänstemannaansvar**

VD Andreas Horste informerar om den nya lagändringen kring utökat straffrättsligt tjänstemannaansvar som träder i kraft den 1 augusti 2026. Förändringen innebär att tjänstepersoner inom offentlig verksamhet i större utsträckning kan hållas personligen ansvariga vid allvarliga felaktiga beslut eller brister i tjänsteutövningen. Syftet med lagen är att stärka rättssäkerheten, öka ansvarstagandet och stärka allmänhetens förtroende för myndigheter och offentlig verksamhet.

**Invigning av Älvdansen**

VD Andreas Horste informerar att invigningen av Älvdansen kommer att ske under hösten. Det kommer att bli en publik invigning och styrelsen är välkomna att delta på invigningen.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

**Styrelsen beslutar**

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 88

**Teknikavdelningen informerar**

Fredrik Johansson informerar om de färdigställda programhandlingarna för framtidens skolstruktur i Västerviks stad, vilka utgör underlag för den fortsatta planeringen av skolorganisationen i tätorten.

Styrelsen informeras om de större delarna i planeringen, där Breviksskolan utvecklas till högstadieskola, Skogshagaskolan anpassas för fler elever samt Ludvigsborgsskolan byggs om och moderniseras. Även planeringen av en ny sporthall ingår som en del av helheten.

Vidare informerar Fredrik Johansson om preliminära tidsplaner med byggstarter under perioden 2026–2028, färdigställande omkring 2028–2030 samt successiv inflyttning från år 2030. Syftet med arbetet är att skapa långsiktigt hållbara, moderna och funktionella lärmiljöer som möter framtida behov för elever och verksamheter i kommunen.

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.

VBAB § 89

## **Rapporter**

Inga övriga rapporter fanns att rapportera.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 90

## **Övriga frågor**

### **Lönerevision 2026 – 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, ekonomi- och utvecklingschef Fredrik Borg Dunge, teknikchef Fredrik Johansson och senior Business Controller Agneta Henriksson att inte närvara vid denna beslutpunkt 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 och bolagets ordförande 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.

Utifrån ovanstående föreslås att VD för Västerviks Bostads AB och för TjustFastigheter AB tilldelas utifrån 2026 års löneläge beräknat på heltidslön, ny lön på 127 800 kronor.

#### **Styrelsen beslutar**

Att VD för Västerviks Bostads AB och för TjustFastigheter AB tilldelas utifrån 2026 års löneläge beräknat på heltidslön, ny lön på 127 800 kronor.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 91

## **Nästa möte**

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag den 27 augusti klockan 09:00.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 92

## **Avslutning**

Ordförande Roger Axmon tackar för visat intresse, passar på att önska alla en skön och härlig sommar och förklarar dagens styrelsemöte avslutat.

Beslutet är elektroniskt justerat.