

## **Styrelsen för Västerviks Bostads AB**

### **Tid**

24 oktober 2024 klockan 08:00 – 12:30

### **Plats**

Konferensrum Prosten, Bryggaren, Västervik

### **Protokollsnummer och omfattning**

Protokoll nummer 8, §§ 111–129

### **Beslutande**

Roger Axmon, ordförande  
Ruth Piatek-Wallin, vice ordförande  
~~Kenneth Lind~~  
Krister Örnfjäder  
Thorbjörn Bäckrud  
Börje Norström  
~~Stefan Ågren~~  
Tomas Sundell  
~~Adam Svensson~~

### **Övriga närvarande**

Andreas Horste, VD  
Jonas Ålstam, Vision  
Marcus Sundell, Kommunal  
Agneta Henriksson, Ekonomichef  
Fredrik Johansson, Teknikchef  
Fredrik Borg Dunge, Verksamhetsutvecklare, deltar vid §117 - §129  
Pia Jurell, VD-stöd, deltar digitalt via Teams  
Christina Bäckström, Ekonomichef KSF-Ledningskontor, deltar vid §116  
Majlinda Maya Falk, Bosocial samordnare, deltar vid §119  
Fredrik Andersson, Förvaltare, deltar vid §119  
Annika Källmark, Marknads- och kommunikationschef, deltar vid §117  
Ellen Wrang, Avtalsansvarig, deltar vid §117  
Marcus Andersson, Uthyrare, deltar vid §117  
Linnéa Nilsson, mötessekreterare

**Protokollet undertecknas av**

Roger Axmon, ordförande

Linnéa Nilsson, sekreterare

Tomas Sundell, justerare

**Ärendelista 24 oktober 2024**

§111	Mötets öppnande		4
§112	Upprop		5
§113	Val av justerare		6
§114	Godkännande av dagordningen		7
§115	Godkännande av föregående protokoll	2023/376	8
§116	Information från kommunkoncernens finansfunktion - Christina Bäckström		9
§117	VD informerar		10 - 11
§118	Budget 2025 och ekonomisk planering 2026–2027 - Investeringsplan - Beslut	2023/375	12 - 13
§119	Bostad Först i Västerviks kommun - Yttrande	2024/116	14 - 16
§120	Avyttring av Laxen 19 - Hagnäsgården - Beslut	2024/347	17
§121	Annagården 2.0 - Mimer - Godkännande av programhandling	2024/34	18
§122	Syrénen 1 - Fabriksgatan 21 - Tillträdesskydd - Godkännande av programhandling och investering	2024/346	19
§123	Hanteringen av avtalet med fordonservice med anledning av kommunfullmäktiges beslut 2024-06- 17		20
§124	Ägardirektivprocessen		21
§125	Teknikavdelningen informerar		22
§126	Rapporter		23
§127	Övriga frågor		24
§128	Nästa möte		25
§129	Avslutning		26

VBAB § 111

## **Mötets öppnande**

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 112

## **Upprop**

Upprop görs och närvarande är:

Roger Axmon, ordförande  
Ruth Piatek – Wallin, vice ordförande  
Tomas Sundell  
Thorbjörn Bäckrud  
Krister Örnfjäder  
Börje Nordström  
Marcus Sundell  
Jonas Ålstam  
Andreas Horste  
Agneta Henriksson  
Fredrik Johansson  
Robert Vujaklija  
Pia Jurell (deltar via länk)  
Linnéa Nilsson  
Christina Bäckström

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 113

## **Val av justerare**

### **Styrelsen beslutar**

Att välja Tomas Sundell som justerare till dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 114

## **Godkännande av dagordningen**

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 115

## **Godkännande av föregående protokoll**

Diarienummer: 2023/376

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.



VBAB § 116

## **Information från kommunkoncernens finansfunktion - Christina Bäckström**

### **Sammanfattning av ärendet**

I styrelsens instruktioner för ekonomisk rapportering står det angivet att styrelsen en gång om året ska träffa kommunkoncernens finansfunktion.

Ekonomichef Christina Bäckström som är inbjuden till dagens styrelsemöte börjar med att ge styrelsen en omvärldsanalys, hur det ekonomiska läget ser ut för Sverige men även för övriga delar av världen, detta för att styrelsen ska få en inblick i vad som händer i vår omvärld samt viktiga händelser i kommunkoncernens ekonomi under det gångna året fram till dagens datum.

Christina Bäckström informerar om att Riksbanken har sänkt styrräntan, att inflationen är på väg ner och hur detta påverkar ekonomin, räntor och lånebildningen framöver. Fokus läggs på kommunkoncernens totala låneskuld, genomsnittlig snittränta i låneportföljen, låneprocessen, bankens funktion, vilket lånetak som finns, hur ränteavdragsbegränsningar påverkar ekonomin samt låneskuldens fördelning på respektive låntagare.

Under presentationen ges styrelseledamöterna möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen tackar Christina Bäckström för en mycket intressant och givande redovisning.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 117

## **VD informerar**

Inbjudna till dagens styrelsemöte är Bostadsbolagets kommunikations- och marknadschef Annika Källmark, avtalsansvarig Ellen Wrang och uthyrare Marcus Andersson. Alla tre är nyanställda på Marknadsavdelningen och är inbjudna för att ge styrelsen ett ansikte på vilka de är.

VD-stöd Pia Jurell informerar om internkontrollen, om vad det är som görs vid en internkontroll och hur detta påverkar bolagets verksamhet. VD-stöd Pia Jurell berättar hur processen går till och hur arbetet framåt ser ut.

VD Andreas Horste informerar om Syrénen om var vi står i den processen och hur arbetet framåt ser ut.

VD Andreas Horste informerar styrelsen om den kommande hyresförhandlingen, hur den processen går till och hur bolaget ska arbeta med hyressättning framöver och bolagets framtidsstänkt kring hyresförhandlingar. När hyresförhandlingen sker är det viktigt att man tänker tryggt och långsiktigt för hyresgästen.

På styrelsemötet 2024-04-11 § 46 tog styrelsen beslut om att ge ledningen i uppdrag att påbörja processen med att avyttra fastigheten på Hasselö. VD Andreas Horste har haft en dialog med kommunen och med hyresgästerna, samt kommer fortsatt ha en dialog med hyresgästerna och kommunen med fokus på framtiden. Vid dagens styrelsemöte informerar VD Andreas Horste om var man befinner sig i processen. VD Andreas Horste kommer att återkomma till styrelsen när underlag för beslut föreligger men att styrelsen får information löpande om vad som händer i processen.

VD Andreas Horste informerar styrelsen hur bolaget jobbar med AI-funktioner, hur långt man har kommit i arbetet med användningen av denna funktion och hur processen framåt ser ut.

VD Andreas Horste informerar styrelsen om den Arbetsmiljödagen som bolaget har haft. Syftet med Arbetsmiljödagen var att ge alla medarbetare en inblick i vad det innebär med arbetsmiljö, hur bolaget jobbar med detta samt hur arbetet framåt ser ut. Dagen innehöll intressanta och givande föreläsningar och grupparbetet. Dagen blev mycket lyckad och var uppskattad av medarbetarna. Styrelsen ger VD i uppdrag att återkomma med information gällande arbetsmiljö, ansvarskedjan och hur framtida arbete ser ut, detta för att styrelsen ska känna sig bekväma i sin roll när det kommer till ämnet arbetsmiljö.

§ fortsättning

På styrelsemöte 2024-09-19 § 98 informerades styrelsen om intern upphandling och hur bolaget jobbar med det. VD Andreas Horste informerade om ett pågående fall, där ett fastighetsbolag på Västkusten tecknade ett avtal utan att någon upphandling gjordes. Detta blev ett stort slag för fastighetsbolaget som nu ligger i civilrättslig tvist. Inbjuden till dagens styrelsemöte är verksamhetsutvecklare Fredrik Borg Dunge som har varit med och lyssnat på ett seminarium från Sveriges Allmännyttas gällande det beskrivna fallet. Fredrik Borg Dunge presenterar en sammanfattning av seminariet, om hur processen har gått gällande fallet, vilka lagar som styr och hur bolaget ska arbeta framåt för att inte hamna i samma sits som fastighetsbolaget på Västkusten. Bolaget har rådgjort med jurist vilket är att se som expert på området för att säkerställa att bolagets interna upphandlingar så långt möjligt gjorts efter den nu mest kända praxis.

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 § 118

## **Budget 2025 och ekonomisk planering 2026-2027 - Investeringsplan - Beslut**

Diarienummer: 2023/375

### **Sammanfattning av ärendet**

Ekonomichef Agneta Henriksson inleder sin presentation med att berätta om hur den ekonomiska processen ser ut när det kommer till budgetarbetet.

Ekonomichef Agneta Henriksson redovisar förslag till budget 2025 och ekonomisk planering 2026–2027 för Västerviks Bostads AB.

Det finns många faktorer som slår hårt mot budget 2025, detta på grund av att omvärldsförutsättningarna ändrats kraftigt med ökade byggkostnader, prisökningar på el, renhållning, uppvärmning samt inflation och höjda räntor.

Rörelseresultatet för budget 2025 visar på 93 miljoner.

Prognosen pekar mot att bolaget kommer att klara sitt avkastningskrav på 4,4 % samt uppnå 73,2 % i självfinansieringsgrad, vilket är lägre än kommunens krav på 78%.

Vidare presenteras förslag till investeringsplan för planerade projekt 2025–2027 samt totalbeloppen för de planerade investeringarna.

Teknikchef Fredrik Johansson informerar om att bolaget under 2025 inte kommer att köpa in några solceller från våra leverantörer, detta för att se över andra möjligheter utifrån ett ekonomiskt och energibesparande perspektiv.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna budget 2025 och ekonomisk planering 2026–2027 för Västerviks Bostads AB,

Att godkänna investeringsplanens planerade projekt 2025–2027,

Att styrelsen ger ledningen i uppdrag att se till att åtgärder genomförs så att rörelseresultatet i budget 2026 inte fortsätter att falla nedåt, samt

Att godkänna inköpsstoppet av solceller under 2025 för att titta över andra möjligheter utifrån ett ekonomiskt och energibesparande perspektiv.

§ fortsättning

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Budget 2025 och ekonomisk planering 2026–2027 för Västerviks Bostads AB

Investeringsplan med totalbelopp 2025–2027 för Västerviks Bostads AB

VBAB § 119

**Bostad Först i Västerviks kommun - Yttrande**

Diarienummer: 2024/116

**Sammanfattning av ärendet**

I Västerviks Kommun har Socialförvaltningen, Enheten för arbete och kompetens och Bostadsbolaget en gemensam, mångårig samverkan kring bosociala frågor. Samverkan har haft som syfte att bland annat skapa förutsättningar för stöd och boende till personer som inte själva kan tillgodose dessa behov. Exempel på hur denna samverkan sker, i praktisk mening, är att verksamheterna har olika typer av gemensamma möten där professionella möts för att utbyta information och samråda kring bland annat klientärenden.

Under 2022 utlyste Socialstyrelsen statsbidrag i syfte att kommuner ska kunna stärka sitt arbete med att motverka hemlöshet, enligt metoden Bostad först. Västerviks kommun ansökte, beviljades medel och gav Campus Västerviks forskningsmiljö uppdraget att bidra till ökade kunskaper samt bredda samverkan mellan förvaltningarna kring frågor rörande hemlöshet och risk för hemlöshet. Kommunen önskade även utreda förutsättningarna för och innebörden av att eventuellt implementera metod Bostad först.

Under 2023 söktes och beviljades ytterligare statsbidrag och ett kompletterande uppdrag tilldelades Campus Västerviks forskningsmiljö – att skapa en kunskapsammansättning kring hur samverkan och arbetssätt inom nämnda förvaltningar, gällande bosociala frågor, kan organiseras och förbättras. Till detta ska frågan om metod Bostad först finnas med som ett eventuellt alternativ att undersöka för framtida arbete med att motverka hemlöshet och risk för hemlöshet.

Kring de båda uppdragen bildades en styrgrupp med representation från samtliga verksamheter. De funktioner som utgjorde styrgruppen var VD samt marknadschef från Bostadsbolaget, Socialchef i Västerviks kommun, chef för Individ- och familjeomsorgen inom Socialförvaltningen samt tillförordnad chef för Enheten för arbete och kompetens (under vilken försörjningsstödsverksamheten är organiserad).

Styrgruppen tog del av planering för de aktiviteter som skulle genomföras och följde processen genom kontinuerliga avstämningsmöten. Det var styrgruppen som efter genomförandet mottog rapportering och ansvarade för fortsatt planering, beslutsfattande och framtida tillvägagångssätt.

§ fortsättning

Det beskrivs inom Västerviks kommun, behov av att ytterligare fördjupa och utveckla arbetet kring hemlöshet och risk för hemlöshet.

Vid gemensamma möten tillsammans med nämnda verksamheter, utifrån statsbidragsansökningarna, skildrades en samstämmig bild av att det är komplext att arbeta med bosociala frågor.

**Kommunstyrelsen beslutade 2024-06-18 § 206:**

*Att Bostadsbolagets ledning ges i uppdrag att tillsammans med socialförvaltningen, kommunstyrelsens förvaltning senast i december 2024 återkomma med förslag till utformning av metoden Bostad först efter förutsättningarna i Västerviks kommun, samt*

*att implementeringen av metoden »Bostad först« ses som en del i framtagandet av en långsiktig hemlöshetsstrategi.*

Inbudna till dagens styrelsemöte för att informera styrelsen om Bostad Först är Maya Falk som jobbar som bosocial samordnare och Fredrik Andersson som jobbar som förvaltare. Fredrik Andersson och Maya Falk informerar om hur Örebro kommuns har arbetat med Bostad Först, deras arbetssätt och hur deras koncept ser ut. Styrelsen informeras om hur styrgruppen ska jobba vidare med frågan gällande Bostad Först samt hur det framtida arbetet ser ut.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

**Förslag till beslut**

VD föreslår

Att Bostadsbolaget ställer sig bakom att basera Västerviksmodellen för Bostad Först utifrån Örebro kommuns koncept samt,

Att VD får i uppdrag att meddela kommunstyrelsens förvaltning.

**Styrelsen beslutar**

Att Bostadsbolaget ställer sig bakom att basera Västerviksmodellen för Bostad Först utifrån Örebro kommuns koncept samt,

Att VD får i uppdrag att meddela kommunstyrelsens förvaltning.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsens förvaltning

§ fortsättning

Handlingar i ärendet  
Bostad Först



VBAB § 120

## **Avyttring av Laxen 19 - Hagnäsgården - Beslut**

Diarienummer: 2024/347

### **Sammanfattning av ärendet**

Socialförvaltningens sjuksköterskor och rehab-personal som serverar den norra kommundelen har idag sina lokaler på Hagnäsgården i Gamleby.

I övriga delar av Hagnäsgården har ett särskilt boende varit inhyst. Detta boende kommer att avlägsnas nu när boendet på Åbylund står färdigt.

I samråd med Västerviks Bostads AB har man utifrån ovanstående beskrivning tittat på alternativa lokaler.

Efter dialog och beskrivning av verksamhetens behov har man utifrån bifogad programhandling erbjudits lokaler vid Kv. Fotografen 8 (gamla fotoskolan). Lokalerna blir utifrån programhandling ändamålsenliga och det geografiska läget är också lämpligt för verksamheten.

Vid dagens styrelsemöte informerar VD Andreas Horste om avyttringen.

### **Förslag till beslut**

VD föreslår

Att styrelsen ger VD i uppdrag att påbörja processen att avyttra fastigheten Laxen 19, samt

Att styrelsen får löpande information om var man befinner sig i processen.

### **Styrelsen beslutar**

Att styrelsen ger VD i uppdrag att påbörja processen att avyttra fastigheten Laxen 19, samt

Att styrelsen får löpande information om var man befinner sig i processen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Handlingar i ärendet

Avyttring av Laxen 19 - Hagnäsgården – Förslag till beslut

VBAB § 121

## **Annagården 2.0 - Mimer - Godkännande av programhandling – Beslut**

Diarienummer: 2024/34

### **Sammanfattning av ärendet**

Inför den nationella omställningen till Nära vård är det rimligt att förvänta sig ett ökat behov av korttidsplatser. Behovet av ändamålsenliga lokaler för korttidsboende är mycket stort.

Vår uppgift är att ta fram förslag på lokaler som är tillgänglighetsanpassade enligt dagens regelverk.

Vid dagens styrelsemöte informerar Teknikchef Fredrik Johansson och verksamhetsutvecklare Fredrik Borg Dunge om projektet.

Styrelsen får vi dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

### **Förslag till beslut**

VD föreslår

Att godkänna programhandlingen.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna programhandlingen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till  
Teknikavdelningen

Handlingar i ärendet  
Programhandling – Annagården 2.0 – Mimer

VBAB § 122

## **Syrénen 1 - Fabriksgatan 21 - Tillträdesskydd - Godkännande av programhandling och investering – Beslut**

Diarienummer: 2024/346

### **Sammanfattning av ärendet**

Behovet är att byta ut det befintliga tillträdesskyddet då det inte finns tillgång till reservdelar på säkerhetsmarknaden längre. Vid ett systemhaveri skulle det leda till att man fick återgå till fysisk nyckelhantering. Behovet är också att få ett uppgraderat system som kan hantera kommande tekniska säkerhetskrav.

Vid dagens styrelsemöte informerar Teknikchef Fredrik Johansson om projektet.

Styrelsen får möjlighet att ställa frågor.

### **Förslag till beslut**

VD föreslår

Att godkänna programhandlingen och investeringen.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna programhandlingen och investeringen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till

Teknikavdelningen

Handlingar i ärendet

Programhandling Syrénen 1 - Fabriksgatan 21 – Tillträdesskydd  
Syrénen 1 - Fabriksgatan 21 - Tillträdesskydd - Förslag till beslut

VBAB § 123

## **Hanteringen av avtalet med fordonservice med anledning av kommunfullmäktiges beslut 2024- 06-17**

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunstyrelsen upprättade 2024-06-03, § 163 ett förslag till budget och föreslog kommunfullmäktige att anta förslaget. I budgetförslaget gavs förslag att: "Västerviks Bostads AB får i uppdrag att avveckla verksamheten kring fordonservice under 2025."

Kommunfullmäktige beslutade 2024-06-17 § 104 att anta majoritetens förslag till budget 2025 och ekonomisk planering 2026–2027 för Västerviks kommun.

Vid dagens styrelsemöte informerar VD Andreas Horste styrelsen om var man befinner sig i processen och hur arbetet framåt ser ut. VD Andreas Horste kommer att informera styrelsen löpande om vad som händer i ärendet.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 124

## **Ägardirektivprocessen**

### **Sammanfattning av ärendet**

På styrelsemötet 2024-04-11 § 46 beslutade styrelsen för Västerviks Bostads AB att ägardirektivet skulle sättas upp på agendan på kommande styrelsemöten tills det att nya direktivformat är fastställda, där presidiet löpande informerar om utvecklingen.

2024-04-18 hölls en bolagsutbildning med fokus på kommunfullmäktiges uppdrag "Att omarbete nuvarande ägardirektiv för större enhetlighet mellan bolagen och att fullmäktige uppdrar att uppdatera policyn för kommunens bolagsstyrning för att tydliggöra hur kommunen skall agera som aktiv ägare." Stora delar av styrelsen deltog vid bolagsutbildningen och upplevde det som en bra bolagsutbildning.

Vid dagens styrelsemöte informerar ordförande Roger Axmon om hur processen och arbetet framåt ser ut med ägardirektivet.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna information.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 125

### **Teknikavdelningen informerar**

Teknikchef Fredrik Johansson informerar styrelsen om kommande, pågående och avslutade projekt. Styrelsen får en inblick om vad som händer i systerbolaget TjustFastigheter AB:s fastigheter.

Styrelsen får vid dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 126

## **Rapporter**

Inga övriga rapporter fanns att rapportera.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 127

## **Övriga frågor**

Börje Nordström rapporterar från den konferens som han deltagit på.  
Det var en givande och intressant konferens.

VD Andreas Horste informerar om att han, ordförande Roger Axmon och hållbarhetscoach Akko Karlsson var i Stockholm i förra veckan och delade ut Miljöstrategipriset, det pris som Västerviks Bostads AB fick ta emot förra året.

Beslutet är elektroniskt justerat.



VBAB § 128

## **Nästa möte**

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag den 28 november 2024 i samband med styrelsekonferensen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 129

## **Avslutning**

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

Beslutet är elektroniskt justerat.