

## **Styrelsen för Västerviks Bostads AB**

### **Tid**

19 september 2024 klockan 09:00 – 12:00

### **Plats**

Konferensrum Prosten, Bryggaren, Västervik

### **Protokollsnummer och omfattning**

Protokoll nummer 7, §§ 93–110

### **Beslutande**

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

### **Övriga närvarande**

Andreas Horste, VD  
Marcus Sundell, Kommunal  
Fredrik Johansson, Teknikchef  
Fredrik Borg Dunge, Verksamhetsutvecklare, deltar vid §93 -§98  
Agneta Henriksson, Ekonomichef  
Pia Jurell, VD-stöd  
Linnéa Nilsson, mötessekreterare  
Fredrik Andersson, förvaltare, deltar vid §93 -§98.  
Maya Falk, bosocial samordnare, deltar vid §93 -§98.

### **Protokollet undertecknas av**

Roger Axmon, ordförande  
Linnéa Nilsson, sekreterare  
Börje Nordström, justerare

**Ärendelista 19 september 2024**

§93	Mötets öppnande		3
§94	Upprop		4
§95	Val av justerare		5
§96	Godkännande av dagordningen		6
§97	Godkännande av föregående protokoll	2023/376	7
§98	VD informerar		8 - 9
§99	Delårsbokslut 2024-08-31 samt årsprognos - Beslut	2024/67	10
§100	Budget 2025 - Information		11
§101	Remiss om parkeringsstrategi för Västerviks kommun - Yttrande	2024/202	12 - 14
§102	Kontaktcenter i kommunhuset - Godkännande av programhandling och investering - Beslut	2024/285	15
§103	Rätt att teckna hyreskontrakt och lagsökningshandlingar från och med 30 september 2024-Beslut	2024/292	16 - 17
§104	Hanteringen av avtalet med fordonservice med anledning av kommunfullmäktiges beslut 2024-06-17		18
§105	Ägardirektivprocessen		19
§106	Teknikavdelningen informerar		20
§107	Rapporter		21
§108	Övriga frågor		22
§109	Nästa möte		23
§110	Avslutning		24

VBAB § 93

## **Mötets öppnande**

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 94

## **Upprop**

Upprop görs och närvarande är:

Roger Axmon, ordförande

Ruth Piatek – Wallin, vice ordförande

Tomas Sundell

Thorbjörn Bäckrud

Adam Svensson

Stefan Ågren

Börje Nordström

Marcus Sundell

Andreas Horste

Agneta Henriksson

Fredrik Johansson

Fredrik Borg Dunge

Pia Jurell

Linnéa Nilsson

Fredrik Andersson

Maya Falk

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 95

## **Val av justerare**

### **Styrelsen beslutar**

Att välja Börje Nordström som justerare till dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 96

## **Godkännande av dagordningen**

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 97

## **Godkännande av föregående protokoll**

Diarienummer: 2023/376

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 98

## **VD informerar**

Inbjudna till dagens styrelsemöte för att informera styrelsen om bosociala frågor och Bostad Först är Maya Falk som jobbar som bosocial samordnare och Fredrik Andersson som jobbar som förvaltare. Bostadsbolagets ledning har fått 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.

Maya Falk och Fredrik Andersson informerar vid dagens styrelsemöte hur bolaget jobbar med bosociala frågor, hur vi förebygger dessa och vilket ansvar som bolaget har. Styrelsen informeras även om hur man ligger till i arbetet kring Bostad Först och hur processen och arbetet framåt ser ut.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjligheten att ställa frågor. Styrelsen tackar för mycket givande och intressant information. Maya Falk och Fredrik Andersson lämnar styrelsemötet efter sin presentation.

VD Andreas Horste informerar styrelsen om hur agendan för mötena kommer att skickas ut framöver.

VD Andreas Horste informerar styrelsen om att en ny VD kommer att tillträda på Sveriges Allmännytta. Nuvarande VD Anders Nordstrand kommer och att gå i pension och ersättas av Cathrine Holgersson. VD Andreas Horste informerar även kring Allmännyttans arbete som berör fastighets- och bostadsbolag.

VD Andreas Horste informerar om Allmännyttans byggagenda, där Sveriges Allmännyttas byggherråd har tagit fram en ny byggagenda med tolv konkreta lösningsförslag för ett bättre byggande. En agenda som inte bara adresserar nyproduktion utan även betonar vikten av renovering och hållbarhet.

Styrelsen informeras om intern upphandling och hur bolaget jobbar med det. VD Andreas Horste informerar 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 fick betala skadestånd.

VD Andreas Horste, VD-stöd Pia Jurell och verksamhetsutvecklare Fredrik Borg Dunge informerar om den uppdragsplan för 2026 som bolaget har arbetat fram. Uppdragsplanen ska ligga som grund för vad bolaget ska prioritera, skapa bättre resultat och bättre effektiviseringar samt visa vad bolaget har gjort och vad planen är framåt för att nå budget 2026. VD-stöd Pia Jurell informerar om hur årsprocessen för 2024 har sett ut, vilka utmaningar som har funnits på vägen samt



2024-09-19

§ fortsättning

vilka åtgärder som bolaget har gjort. VD Andreas Horste presenterar en handlings- och tidsplan på olika uppdrag som finns inom bolaget och vilken påverkan dessa har på budget 2026.

Vid dagens styrelsemöte informerar VD-stöd Pia Jurell om näringslivsstrategin, hur den är uppbyggd och hur bolaget arbetar med strategin. Strategin tar sin utgångspunkt i Västerviks kommuns Vision 2030, som är skriven utifrån ett framtidsperspektiv och beslutad av kommunfullmäktige i juni 2017.

På styrelsemöte 2024-02-01 §17 presenterades information om uthyrningsprocessen och otillåten uthyrning av bostäder i andra hand. Styrelsen gav VD i uppdrag att säkerställa orsak till resterande 26 avtal som presenterades och i de fall otillåten uthyrning förekom. VD Andreas Horste informerar om att detta inte har varit en prioriterad fråga på grund av byte av marknadschef och uthyrare men att frågan kommer att lyftas när Annika Källmark tillträder som marknads- och kommunikationschef.

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 § 99

## **Delårsbokslut 2024-08-31 samt årsprognos - Beslut**

Diarienummer: 2024/67

### **Sammanfattning av ärendet**

Ekonomichef Agneta Henriksson redovisar delårsbokslut samt årsprognos per den 31 augusti 2024.

Delårsbokslutet visar ett resultat om 70,2 miljoner. Vidare presenteras årsprognos där prognostiserat rörelseresultat uppgår till 96,7 miljoner. Prognosen pekar mot att bolaget kommer att uppnå ett avkastningskrav på 4,6%.

Verksamhetsberättelsen per den 31 augusti 2024 har skickats ut till styrelsen i samband med kallelsen.

Ekonomichef Agneta Henriksson redovisar de åtgärder som är vidtagna för att klara budgeten 2024.

### **Styrelsen beslutar**

att godkänna delårsbokslut samt årsprognos per den 31 augusti 2024 för Västerviks Bostads AB samt,

att godkänna verksamhetsberättelsen per den 31 augusti 2024 för Västerviks Bostads AB.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Delårsbokslut samt årsprognos 2024-08-31 för Västerviks Bostads AB  
Verksamhetsberättelse 2024-08-31 för Västerviks Bostads AB.

VBAB § 100

## **Budget 2025 - Information**

VD Andreas Horste och Ekonomichef Agneta Henriksson informerar styrelsen om hur budgetarbetet går och hur prognosen ser ut.

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.

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

Budget för år 2025 kommer beslutas vid nästkommande styrelsemöte 2024-10-24.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjligheten att ställa frågor.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 101

## **Remiss om parkeringsstrategi för Västerviks kommun - Yttrande**

Diarienummer: 2024/202

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunstyrelsen i Västervik beslutade den 18 juni 2024 §210 att skicka ut ett förslag på parkeringsstrategi på remiss till ett berörda verksamhetsutövare, organisationer och myndigheter.

Västervik utvecklas med nya bostäder och verksamheter. Parkering är ett centralt styrmedel för en attraktiv och tillgänglig stadskärna och ett välfungerande transportsystem i hela kommunen. Ett väl balanserat parkeringssystem för cykel och bil stödjer Västerviks utveckling mot att fortsätta vara en attraktiv kommun för invånare, näringsliv och besökare.

Under 2022 lät Samhällsbyggnadsenheten på Västerviks kommun genomföra en parkeringsutredning i syfte att klargöra hur parkeringssystemet fungerar i centrala Västervik. Utredningen visade bland annat att det finns ett överskott av parkeringsplatser i centrala lägen och att det råder obalans mellan utbud och efterfrågan. Under 2023 initierades arbete med att ta fram en parkeringsstrategi som ett medel för att hantera hela kommunens parkeringsutmaningar och för skapa ett väl avvägt parkeringssystem för en attraktiv och tillgänglig kommun. Strategin tar ett större grepp om parkering i hela kommunen.

En parkeringsstrategi är ett viktigt underlag för att stödja kommunens arbete i exploateringsprocesser, planläggning, bygglov och stadsbyggnadsprojekt. Tydlighet för tjänstemän, politiker, fastighetsägare och byggherrar skapar en stabilitet och förutsägbarhet som gynnar utvecklingen mot en hållbar och attraktiv kommun.

Under styrelsemötet har remissen om parkeringsstrategi för Västerviks kommun diskuterats av styrelsen och tjänstepersonerna och lämnar följande åsikter till förslaget:

**Avsnitt 6.3 – 6.5 på sida 24–31** – avsnitten bör ses över i arbetsgruppen då det är för mycket oklarheter i texter, parkeringstal, rabatter och beräkningar.

**Avsnitt 6.3, sida 24, BTA och dess förklaring** – alternativ bör ges, att bara använda BTA utan några alternativ kan ge en ofördelaktig yta på fastigheten.

2024-09-19

§ fortsättning

**Avsnitt 6.3, sida 24, "BTA beräknas enligt svensk standard SS21054:2009"** – detta behöver uppdateras då denna norm är upphävd och ersatt av SS21054:2020.

**Avsnitt 6.3.2-Parkeringstal för bil, sida 25** – i detta stycke är det bara nybyggnation som behandlas.

**Avsnitt 6.4.1 - Beräkning av parkeringstal med reduktion, sida 27** - Enligt steg 1 så ska parkeringstalet för bilplatser redovisas men man redovisar för cykel.

**På sidan 30, andra stycket** – *"En kontrollplan ska tas fram för att underlätta kommunens arbete med uppföljning och säkerställa att avtal och åtaganden efterlevs på ett korrekt sätt"* – Vem är det som tar fram kontrollplanen?

**På sidan 30, tredje stycket** – *"Exploatören ska ta fram en reservplan som ska bifogas bygglovsansökan. I planen ska framgå hur parkering kan lösas utan reduktion. Detta är en säkerhet för både exploatören och kommunen som garanterar att parkeringsbehovet enligt grundtalen kan tillgodoses om förutsättningarna ändras. Kommunen kan kräva att åtgärder i reservplanen genomförs om exploatören till exempel inte lever upp till avtalet."* – Vad händer om det blir en ny ägare?

**På sidan 30 i den markerade rutan - Reduktion MM-åtgärder, tredje stycket** – *"Exploatören har sparat in byggkostnad för 14 p-platser i parkeringsgarage och kommunen får ett flerbostadshus anpassat för lågt bilinnehav. De 21 platserna löser exploatören med en kombination av markparkering inom fastigheten och samnyttjande med intilliggande verksamhet."* – Varför har man räknat på parkeringsgarage?

## **Förslag till beslut**

VD föreslår

Att remissunderlaget om parkeringsstrategi för Västerviks Kommun skickas tillbaka för revidering eftersom det finns många oklarheter i remissunderlaget.

## **Styrelsen beslutar**

Att remissunderlaget om parkeringsstrategi för Västerviks Kommun skickas tillbaka för revidering eftersom det finns många oklarheter i remissunderlaget.

Beslutet är elektroniskt justerat.

§ fortsättning

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet  
Remiss om parkeringsstrategi i Västerviks Kommun

VBAB § 102

## **Kontaktcenter i kommunhuset - Godkännande av programhandling och investering - Beslut**

Diarienummer: 2024/285

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunen ska omfördela resurserna vilket medför en förändring för det befintliga kontaktcentret där man behöver ändamålsenliga lokaler. Akustiken i de befintliga kontoren är inte lämpligt till den tilltänka verksamheten och kostnadseffektiva lösningar behövs undersökas. Fokuset har varit på akustiken och finna bra kontorsprodukter som med relativt enkla medel kan skapa en miljö där man kan skala upp vid behov samt vara flexibel för framtida förändringar.

Målet har varit att skapa ett projekt som blir startsprånget för nästa del av transformationen av kontaktcentret och receptionen där vi inte har låst fast oss i en lösning för framtiden utan kan expandera med enkla medel om det skulle behövas.

Vid dagens styrelsemöte informerar Teknikchef Fredrik Johansson om projektet och 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 för kontaktcenter i kommunhuset.

VBAB § 103

## **Rätt att teckna hyreskontrakt och lagsökningshandlingar från och med 30 september 2024- Beslut**

Diarienummer: 2024/292

### **Sammanfattning av ärendet**

Annika Källmark tillträder som ny marknads- och kommunikationschef 2024-09-30 på Västerviks Bostads AB.

Marcus Andersson tillträder som uthyrare till Bobutiken 2024-10-21, då Tony Ståhl har avslutat sin anställning.

Med anledning av detta behöver teckningsrätten för hyreskontrakt och lagsökningshandlingar revideras från och med 30 september 2024.

### **Förslag till beslut**

VD föreslår styrelsen i Västerviks Bostads AB besluta

Att hyreskontrakt för bostäder med komplement tecknas av envar av Catrin Nilsson, Jonas Ålstam, Marcus Andersson, Andreas Horste, Annika Källmark,

Att Majlinda Maya Falk eller Fredrik Andersson har rätt att säga upp hyreskontrakt för bostäder med komplement,

Att lagsökningshandlingar tecknas av Majlinda Maya Falk eller Fredrik Andersson,

Att lokalhyresavtal tecknas av två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Ellen Wrang, samt

Att uppsägning av lokalhyresavtal tecknas av två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Ellen Wrang.

### **Styrelsen beslutar**

Att hyreskontrakt för bostäder med komplement tecknas av envar av Catrin Nilsson, Jonas Ålstam, Marcus Andersson, Andreas Horste, Annika Källmark,

Att Majlinda Maya Falk eller Fredrik Andersson har rätt att säga upp hyreskontrakt för bostäder med komplement,

Att lagsökningshandlingar tecknas av Majlinda Maya Falk eller Fredrik Andersson,



§ fortsättning

Att lokalhyresavtal tecknas av två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Ellen Wrang, samt

Att uppsägning av lokalhyresavtal tecknas av två i förening av Andreas Horste, Annika Källmark, Ellen Wrang.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till  
Marknadsavdelningen

Handlingar i ärendet

Förslag till beslut - Rätt att teckna hyreskontrakt och lagsökningshandlingar från och med 30 september 2024-

VBAB§ 104

## **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 löpnade om vad som händer i ärendet.

### **Styrelsen beslutar**

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 105

## **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 omarbета 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 informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 106

## **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 ta del av efterkalkyler på projekt som är avslutade eller som är i slutskedet av projektet.

Styrelsen får vid dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

## **Styrelsen beslutar**

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 107

## **Rapporter**

Inga övriga rapporter fanns att rapportera.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 108

## **Övriga frågor**

Inga övriga frågor fanns att rapportera.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 109

## **Nästa möte**

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag den 24 oktober 2024.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 110

## **Avslutning**

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

Beslutet är elektroniskt justerat.