

Styrelsen för Västerviks Bostads AB

Tid

28 november 2024 klockan 13:00 – 16:00

Plats

Åby Herrgård - Vita Damen - Gamleby

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 9, §§ 130–147

Beslutande

Roger Axmon, ordförande
Ruth Piatek-Wallin, vice ordförande
Kenneth Lind, deltar digitalt under §130 - §138
Krister Örnfjäder
Tomas Sundell
Stefan Ågren
Thorbjörn Bäckrud
Börje Nordström
~~Adam Svensson~~

Övriga närvarande

Andreas Horste, VD
Jonas Ålstam, Vision
Marcus Sundell, Kommunal
Fredrik Johansson, Teknikchef
Agneta Henriksson, Ekonomichef
Annika Källmark, Marknads- och kommunikationschef
Pia Jurell, Strategisk koordinatör
Linnéa Nilsson, mötessekreterare

Protokollet undertecknas av

Roger Axmon, ordförande
Linnéa Nilsson, sekreterare
Thorbjörn Bäckrud, justerare

Ärendelista 28 november 2024

| | | | |
|------|---|----------|---------|
| §130 | Mötets öppnande | | 3 |
| §131 | Upprop | | 4 |
| §132 | Val av justerare | | 5 |
| §133 | Godkännande av dagordningen | | 6 |
| §134 | Godkännande av föregående protokoll | 2023/376 | 7 |
| §135 | VD informerar | | 8 - 9 |
| §136 | Ärenden som initierats på styrelsekonferensen 27– 28 november 2024 - Beslut | 2024/236 | 10 |
| §137 | Ägardirektiv Västerviks Bostads AB år 2025 - Yttrande | 2024/234 | 11 |
| §138 | Fastställande av mål, vision och affärsidé Västerviks Bostads AB 2025 - Beslut | 2024/231 | 12 - 14 |
| §139 | Fastställande av internkontrollplan för Västerviks Bostads AB år 2025 - Beslut | 2024/232 | 15 |
| §140 | Fastställande av arbetsordning, instruktioner för ekonomisk rapportering samt VD-instruktion - Västerviks Bostads AB år 2025-Beslut | 2024/233 | 16 - 17 |
| §141 | Remiss om avveckling Fordonsservice - Yttrande | 2024/379 | 18 - 19 |
| §142 | Sammanträdesplan 2025 - Beslut | 2024/235 | 20 |
| §143 | Teknikavdelningen informerar | | 21 |
| §144 | Rapporter | | 22 |
| §145 | Övriga frågor | | 23 |
| §146 | Nästa möte | | 24 |
| §147 | Avslutning | | 25 |

VBAB § 130

Mötets öppnande

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 131

Upprop

Upprop görs och närvarande är:

Roger Axmon, ordförande
Ruth Piatek – Wallin, vice ordförande
Tomas Sundell
Thorbjörn Bäckrud
Krister Örnfjäder
Kenneth Lind (deltar digitalt)
Börje Nordström
Stefan Ågren
Marcus Sundell
Jonas Ålstam
Andreas Horste
Agneta Henriksson
Fredrik Johansson
Annika Källmark
Pia Jurell
Linnéa Nilsson

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 132

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Thorbjörn Bäckrud som justerare till dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 133

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 134

Godkännande av föregående protokoll

Diarienummer: 2023/376

Styrelsen beslutar

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 135

VD informerar

VD Andreas Horste informerar om var man befinner sig i processen gällande Vallmon 31 och 32-Viborgsgatan, där Bostadsbolaget fått godkänt bygglov för byte av tak på befintliga flerbostadshus. Bygglovet överklagades men Länsstyrelsen avslog samtliga överklaganden och byggprocessen kommer att starta i början av nästa år.

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

VD Andreas Horste informerar om att renoveringen av hus 6 på Åbyhöjden går framåt enligt plan.

VD Andreas Horste informerar styrelsen om Hagnäsgården om var man befinner sig i processen.

Teknikchef Fredrik Johansson informerar om processen gällande Åbymatsal och hur arbetet framåt ser ut.

VD Andreas Horste informerar om att Bostadsbolaget fått avslag på ansökan gällande rivningslov för fastigheterna på Syrenen, där man i avslaget hänvisar till kulturmiljöprogrammet. Styrelsen har tillsammans med ägarna haft en dialog gällande kulturmiljöprogrammet för att få klarhet i hur programmet kan revideras eller anpassas, för att det inte ska vara ett tillståndshinder i bolagets byggprocesser. Viktigt att kunna ta fram konkreta förslag på hur programmet kan omarbetas så att det både skyddar kulturmiljövärden och möjliggör byggprocesser. Exempel kan vara mer flexibla riktlinjer eller tydligare undantagsregler, detta för att kunna säkerställa en hållbar utveckling av bostäder i Västerviks kommun. VD Andreas Horste och Teknikchef Fredrik Johansson informerar om att man kommer skicka in en överklagan till Mark- och miljööverdomstolen samt hur arbetet framåt ser ut.

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 Skärgårdsföreningen och med befintliga hyresgäster med fokus på framtiden. Bostadsbolaget har lagt fram ett förslag till hyresgästerna på att förvärva fastigheten för att dom ska kunna utveckla och investera i sin verksamhet. Vid dagens styrelsemöte informerar Andreas Horste om var man befinner sig i processen och hur arbetet framåt ser ut. VD Andreas Horste kommer

§ fortsättning

att återkomma till styrelsen när underlag för beslut föreligger men att styrelsen får information löpande om vad som händer i processen.

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 § 136

Ärenden som initierats på styrelsekonferensen 27 -28 november 2024 - Beslut

Diarienummer: 2024/236

Sammanfattning av ärendet

Under två dagar har styrelsen tillsammans med ägarna och tjänstemän behandlat bolagets affärsplan för 2025 samt diskuterat målen mot 2026 och utmaningar som bolaget står inför.

Inga extraärenden har uppkommit under konferensen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 137

Ägardirektiv Västerviks Bostads AB år 2025 - Yttrande

Diarienummer: 2024/234

Sammanfattning av ärendet

2024-11-15 remitterades förslag från Västerviks Kommuns Förvaltnings AB gällande förslag till ägardirektiv 2025 till respektive dotterbolag för yttrande.

Styrelsen ska yttra sig över hela upplägget med fokus framför allt på ägarpolicyn och det generella direktivet. Det bolagsspecifika ägardirektivet är en mall för hur ett ägardirektiv för ett bolag ska se ut. Finns det synpunkter på mallen så ska styrelsen yttra sig över det.

Det bolagsspecifika ägardirektivet för respektive bolag kommer att skickas ut i en andra omgång.

Under styrelsekonferensen har ägarna och styrelsen diskuterat ägarens grundförslag till ägardirektiv för Västerviks Bostads AB och styrelsen föreslår följande tillägg och ändringar i förslaget:

I avsnitt - Budget och redovisning - § 8

För att Förvaltningsbolaget senast i november ska kunna fastställa en koncernbudget ska bolaget arbeta för att senast i oktober fastställa verksamhetsplan (eller motsvarande) med strategiska mål för de närmaste tre räkenskapsåren och budget för nästkommande räkenskapsår. –

Att texten ” verksamhetsplan (eller motsvarande) med strategiska mål” tas bort eller senareläggs eftersom detta ligger i bolagets affärsplan som styrelsen tar beslut om i november.

Styrelsen beslutar

Att efter föreslagna tillägg och ändringar har inarbetats i grundförslaget, ställa sig bakom yttrandet till ägardirektiv 2025.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet
Förslag på ägardirektiv

VBAB § 138

Fastställande av mål, vision och affärsidé Västerviks Bostads AB 2025 - Beslut

Diarienummer: 2024/231

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen har diskuterat bolagets mål, vision och affärsidé på sin styrelsekonferens och kommit fram till följande förslag.

VISION

Västerviks Bostads AB är förstahandsvalet för boende och verksamhetsutövare. Vi bidrar till livskvalitet och hållbar tillväxt i kommunen.

AFFÄRSIDÈ

Västerviks Bostads AB ska på affärsmässiga grunder erbjuda tryggt, tillgängligt och attraktivt boende och lokaler och service med hög kvalitet, samt tillhandahålla effektiva bygg- och fastighetstjänster inom kommunkoncernen.

MÅL

Ekonomisk hållbarhet

Året 2025 ska Västerviks Bostads AB genom hela perioden uppnå en ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder på minst 99%.

År 2025 ska Västerviks Bostads AB uppnå en avkastning på totalt kapital motsvarande lägst 4,4%.

År 2025 Ska Västerviks Bostads AB uppnå en självfinansieringsgrad om lägst 73 %.

År 2025 ska Västerviks Bostads AB uppnå ett driftnetto om minst 570 kronor/m².

Social hållbarhet

År 2025 ska serviceindex vara minst 87%.

År 2025 ska Västerviks Bostads AB:s hållbara medarbetarengagemang (HME) vara minst 85 %.

Västerviks Bostads AB ska köpa minst 80% av sammanlagda investeringar och underhåll externt.

Ekologisk hållbarhet

År 2025 ska Västerviks Bostads AB vara ett fossilfritt företag vad gäller värme, varmvatten och drivmedel.

§ fortsättning

År 2025 ska den totala energiförbrukningen för Västerviks Bostads AB:s fastigheter uppgå till maximalt 117 kWh/m².

Affärsplanen har utökats med ett kapitel gällande långsiktiga, strategiska och övergripande mål.

ÖVERGRIPANDE MÅL TILL 2050

År 2050 ska Västerviks Bostads AB vara förstahandsvalet för boende och verksamhetsutövare. Bolaget bidrar till livskvalitet och hållbar tillväxt i kommunen.

STRATEGISKA MÅL TILL 2035

Ekonomisk hållbarhet

År 2035 ska Bostadsbolaget ha en stabil ekonomisk grund för att kunna genomföra investeringar som stärker bolaget framåt.

Ekologisk hållbarhet

Våra insatser för den ekologiska hållbarheten ska vara betydelsefulla för kunder, medarbetare och miljö.

Social hållbarhet

Med service från hjärtat lägger Bostadsbolaget grunden för en socialt hållbar framtid.

5-ÅRSPLAN MOT STRATEGISKA MÅL

Ekonomisk hållbarhet

Med resultatförbättrande åtgärder ska vi säkerställa ett högre rörelseresultat 2030 än 2024.

Ekologisk hållbarhet

Vi ska minska våra fastigheters påverkan på klimat och ekosystem tillsammans med våra intressenter.

Social hållbarhet

Vi ska göra insatser som leder till en ökad trivsel för hyresgäster och medarbetare.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjligheten att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att efter redaktionella ändringar, fastställa mål, vision och affärsidé 2025 för Västerviks Bostads AB,

Att ledningen får i uppdrag att till vårkonferensen ta fram konkreta mått och en

2024-11-28

§ fortsättning

tydlig plan för uppföljning av de strategiska målen fram till 2035. Dessutom ska en detaljerad 5-årsplan som stödjer arbetet mot de strategiska målen presenteras,

Att målet "År 2025 ska Egen produktion av el ska uppgå till 1 GWh" tas bort då styrelsen beslutade vid styrelsemöte 2024-10-24 § 118 om att införa inköpsstopp på nyinstallationer av solceller för att kunna prioritera investeringar med snabbare resultatpåverkan.

Att justera självfinansieringsgraden till 73 % i stället för 78 % som är satt i kommunens budget efter diskussion med ägarna i samband med ägardialogen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet
Mål, vision och affärsidé 2025

VBAB § 139

Fastställande av internkontroll för Västerviks Bostads AB år 2025 - Beslut

Diarienummer: 2024/232

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen har fått ta del av ett förslag för internkontroll för år 2025 kontrollområden som valts ut från risk- och konsekvensanalysen.

Den riskanalys som finns framtagen och delgiven av styrelsen innehåller vår riskbedömning på totalt 57 risktyper/processer.

För 2025 kommer ett kontrollmoment genomföras över samtliga risker som är färgade rött eller gult enligt presenterad matris på totalt 15 punkter, och att en riskbedömning med återstående risk efter kontroll tas fram.

Vid dagens styrelsemöte redovisar strategisk koordinator Pia Jurell information kring arbetet av interkontrollplanen och styrelsen får möjligheten att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att fastställa internkontrollplan 2025 för Västerviks Bostads AB.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Pia Jurell, Västerviks Bostads AB

Handlingar i ärendet
Internkontrollplan 2025

VBAB § 140

Fastställande av arbetsordning, instruktioner för ekonomisk rapportering samt VD-instruktion - Västerviks Bostads AB år 2025- Beslut

Diarienummer: 2024/233

Sammanfattning av ärendet

Styrelsens arbetsordning, instruktioner för ekonomisk rapportering samt VD-instruktion och ska ses över och fastställas av styrelsen varje år.

Underlagen för styrdokumenterna har skickats ut och styrelsen får vid dagens styrelsemöte möjligheten att ställa frågor.

Styrelsen föreslår följande tillägg:

I dokument - Arbetsordningen för styrelsen - § 3 – i det sista stycket:

Att texten "VD i moderbolaget genomför lönesamtal" ändras till att "Bolagets ordförande och verkställande direktör i moderbolaget genomför utvecklings- och lönesamtal med vd" detta i enlighet med § 9 i det bolagsspecifika ägardirektivet.

I dokumentet – Instruktioner för ekonomisk rapportering:

§ 1 - Rapport inför styrelsesammanträde – att under första punkten i punktlistan lägga till *övriga nyckeltal* samt lägga till en punkt i punktlistan med följande text: *Att styrelsen en gång per år får information om fordonsverkstaden.*

Förslag till beslut

VD föreslår,

Att efter inarbetade förslag enligt ovan fastställa styrdokumentet Arbetsordningen för styrelsen år 2025 för Västerviks Bostads AB,

Att efter inarbetade förslag enligt ovan fastställa styrdokumentet Instruktioner för ekonomisk rapportering år 2025 för Västerviks Bostads AB samt

Att fastställa styrdokumentet VD-instruktion år 2025 för Västerviks Bostads AB i enlighet med redovisat förslag.

Styrelsen beslutar

Att efter inarbetade förslag enligt ovan fastställa styrdokumentet Arbetsordningen för styrelsen år 2025 för Västerviks Bostads AB,

§ fortsättning

Att efter inarbetade förslag enligt ovan fastställa styrdokumentet Instruktioner för ekonomisk rapportering år 2025 för Västerviks Bostads AB samt

Att fastställa styrdokumentet VD-instruktion år 2025 för Västerviks Bostads AB i enlighet med redovisat förslag.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till

Västerviks Kommuns förvaltning AB
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Förslag till Arbetsordning, Instruktioner för ekonomisk rapportering samt VD-instruktion VBAB 2025

VBAB § 141

Remiss om avveckling Fordonsservice - Yttrande

Diarienummer: 2024/379

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.

Styrelsen för Västerviks Bostads AB har under de senaste styrelsemötena, 2024-08-28 §86, 2024-09-19 §104 och 2024-10-24 §123 fått löpande information från VD Andreas Horste om var man befinner sig i processen och hur arbetet framåt har sett ut.

2024-11-08 inkom en remiss från Kommunstyrelsens förvaltning, där det förslaget är att endast handla upp verksamheten vad gäller däckhantering och att resterande fordonservice får kvarstå i Västerviks Bostads AB:s regi bedöms vara mest kostnadseffektivt för kommunen, med viss reservation för anbuds nivåer som är svåra att förutspå. Remissen lämnas över för yttrande till styrelsen för Västerviks Bostads AB.

Vid dagens styrelsemöte informerar VD Andreas Horste om processen och hur arbetet framåt ser ut. Genom att samla fordonsadministrationen under Bostadsbolagets ansvar skapas förutsättningar för en mer effektiv hantering och en tydligare process som i sin tur kan leda till minskade kostnader och bättre resursutnyttjande som både förenklar arbetet och skapar mervärde för verksamheten.

- **Samordning:** Genom att lägga administrationen under Bostadsbolaget samlas ansvaret, vilket förenklar processerna och minskar risken för ineffektivitet.
- **Kostnadseffektivitet:** Samordnad administration möjliggör bättre utnyttjande av resurser, vilket kan minska driftkostnader och skapa ekonomiska besparingar.
- **Tydligare ansvar:** En enda aktör med övergripande ansvar ger enklare kommunikation och snabbare beslutsvägar.

§ fortsättning

- **Strategisk planering:** Med en helhetsbild över fordonsadministrationen kan Bostadsbolaget effektivisera användningen och planeringen av fordonen, vilket ger bättre kontroll och ökad hållbarhet.

Förslag till beslut

VD föreslår att:

Att godkänna grundförslaget utan erinran, samt som tillägg

Att Bostadsbolaget får ett utökat uppdrag som inkluderar en ny administration av fordonen.

Styrelsen beslutar

Att godkänna förslaget utan erinran, samt som tillägg

Att Bostadsbolaget får ett utökat uppdrag som inkluderar en ny administration av fordonen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen förvaltning

Handlingar i ärendet
Skrivelse – uppdrag av avveckling av fordonsverksamhet

VBAB § 142

Sammanträdesplan 2025 - Beslut

Diarienummer: 2024/235

Sammanfattning av ärendet

VD presenterar förslag till sammanträdesplan för Västerviks Bostads AB år 2025 enligt följande:

Torsdag 6 februari, klockan 13:00 – 16:00

Torsdag 27 februari, klockan 09:00 – 12:00

Onsdag 26 mars – Torsdag 27 mars – Styrelsekonferens/Styrelsemöte

Onsdag 21 maj, klockan 09:00 – 12:00

Torsdag 28 augusti, klockan 09:00 – 12:00

Onsdag 1 oktober, klockan 09:00 – 12:00

Torsdag 23 oktober, klockan 09:00 – 12:00

Onsdag 26 november – Torsdag 27 november – Styrelsekonferens/Styrelsemöte
(En av dagarna gemensamt med styrelsen för TjustFastigheter AB).

Styrelsen beslutar

Att godkänna förslaget till sammanträdesplan för Västerviks Bostads AB 2025.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet
Sammanträdesplan Västerviks Bostads AB 2025

VBAB § 143

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 § 144

Rapporter

Ekonomichef Agneta Henriksson redogör för ekonomirapport 2024-10-31.

Styrelsen beslutar

Att godkänna rapporterna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 145

Övriga frågor

Inga övriga frågor fanns att rapportera.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 146

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag den 6 februari 2025 klockan 13:00.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 147

Avslutning

Ordförande Roger Axmon tackar för två mycket givande, trevliga och effektiva konferensdagar och förklarar dagens styrelsemöte avslutat.

Beslutet är elektroniskt justerat.