

Styrelsen för Västerviks Bostads AB

Tid

27 februari 2025 klockan 09:00 – 12:15

Plats

Konferensrum Prosten, Bryggaren, Västervik

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 2, §§ 18-34

Beslutande

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

Övriga närvarande

Andreas Horste, VD
Jonas Ålstam, Vision
Marcus Sundell, Kommunal
Pia Jurell, mötessekreterare
Agneta Henriksson, ekonomichef
Fredrik Johansson, teknikchef
Johan Nilsson, auktoriserad revisor WeReV
Annelie Karlén Ternefors, HR-generalist
Fredrik Borg Dunge, verksamhetsutvecklare

Protokollet undertecknas av

Roger Axmon , ordförande
Pia Jurell, sekreterare
Kenneth Lind , justerare

Ärendelista 27 februari 2025

§ 18	Mötets öppnande		3
§ 19	Upprop		4
§ 20	Val av justerare		5
§ 21	Godkännande av dagordningen		6
§ 22	Godkännande av föregående protokoll	2025/4	7
§ 23	Arbetsmiljö - bolagets arbete och styrelsens roll		8
§ 24	Årsbokslut för Västerviks Bostads AB år 2024 - Beslut	2025/2	9 - 10
§ 25	Köp av mark - del av Västervik Mimer 5 - Beslut	2025/63	11
§ 26	Rätt att teckna kassa, bank- och plusgiro - Beslut	2025/8	12
§ 27	VD informerar		13 - 14
§ 28	Styrelseutvärdering		15
§ 29	Ägardirektivprocessen		16
§ 30	Teknikavdelningen informerar		17
§ 31	Rapporter		18
§ 32	Övriga frågor		19
§ 33	Nästa möte		20
§ 34	Avslutning		21

VBAB § 18

Mötets öppnande

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 19

Upprop

Upprop görs och närvarande är:

Roger Axmon, ordförande
Ruth Piatek – Wallin, vice ordförande
Krister Örnfjäder
Tomas Sundell
Thorbjörn Bäckrud
Kenneth Lind
Börje Nordström
Stefan Ågren
Adam Svensson
Jonas Ålstam
Marcus Sundell
Andreas Horste
Agneta Henriksson
Fredrik Johansson
Pia Jurell, mötessekreterare
Annelie Karlén Ternefors, del av mötet
Fredrik Borg Dunge, del av mötet
Johan Nilsson, del av mötet

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 20

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Kenneth Lind som justerare för dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 21

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 22

Godkännande av föregående protokoll

Diarienummer: 2025/4

Styrelsen beslutar

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 23

Arbetsmiljö - bolagets arbete och styrelsens roll

Sammanfattning av ärendet

På styrelsemöte 2024-10-24 § 117 informerade VD Andreas Horste om Arbetsmiljödagen som bolaget hade 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.

Styrelsen gav ledningen i uppdrag att återkomma med information gällande arbetsmiljö för att styrelsen ska känna sig bekväm i sin roll och sitt ansvar vad gäller arbetsmiljö.

Inbjuden till dagens styrelsemöte är Annelie Karlén Ternefors som är bolagets HR-generalist. Annelie Karlén Ternefors informerar styrelsen om hur bolaget arbetar med arbetsmiljö, vad som ingår i Arbetsmiljöförordningen, förändringar i allmänna skyddsföreskrifter, s.k. AF:sar, som införts från årsskiftet, hur delegeringen av arbetsmiljöuppgifter ser ut samt vilket ansvar som styrelsen har.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjligheten att ställa frågor. Styrelsen tackar för en givande och värdefull information.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen och att en årlig genomgång av bolagets arbetsmiljöarbete, inklusive statistik avseende arbetsplatsolyckor, tillbud och liknande, läggs in i styrelsens årshjul.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 24

Årsbokslut för Västerviks Bostads AB år 2024 - Beslut

Diarienummer: 2025/2

Sammanfattning av ärendet

Ekonomichef Agneta Henriksson redogör för årsbokslutet samt årsredovisningen för år 2024.

Förseningen av färdigställandet av det särskilda boendet i Gamleby bidrog till ett märkbart intäktsbortfall samtidigt som bland annat de taxebundna kostnaderna fortsatt att öka. Trots dessa utmaningar har bolaget haft ett positivt kassaflöde och har kunnat amortera 5 miljoner på bolagets lån.

Bolagets ledning har haft ett starkt fokus på resultatförbättrande åtgärder genom hela 2024 för att säkerställa att ägarens avkastningskrav ändå skulle uppnås. Ett omfattande internt arbete har genomförts där alla medarbetare har varit involverade i att genomföra förändringar och effektivisera verksamheten för att nå våra mål.

Johan Nilsson, revisor från Westerviks Revision AB, informerar styrelsen om resultatet av revisorernas granskning av verksamhetsår 2024. Årsredovisningen uppfyller de krav som ställs i årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. Revisorerna kommenterar att en framtida utmaning blir att möta de ökande taxebundna kostnaderna i och med att hyresökningarna inte kompenserar för dem.

Revisorerna tillstyrker ansvarsfrihet för styrelsen och VD avseende bolagets förvaltning och fastställande av vinstdisposition.

§ fortsättning

Styrelsen beslutar

Att godkänna årsredovisningen för år 2024 och överlämna den till revisorerna.

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserad vinst	456 552 059
Årets resultat	29 565 312
Summa	486 117 371

Styrelsen och VD föreslår årsstämman besluta att vinstmedlen disponeras sålunda (kr)

Utdelning till aktieägaren	220 500	Vilket motsvarar 3,15 kr per aktie
Balansera i ny räkning	485 896 871	
Summa	486 117 371	

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
Kommunstyrelsen
Johan Nilsson, Westerviks Revision AB
Kommunens revisorer

Handlingar i ärendet

Årsredovisning 2024

VBAB § 25

Köp av mark - del av Västervik Mimer 5 - Beslut

Diarienummer: 2025/63

Sammanfattning av ärendet

Västerviks Bostads AB beslutade 2024-10-24 § 121 att godkänna programhandlingen till en nybyggnation av Annagården 2.0.

Den planerade nybyggnationen kommer att ersätta nuvarande lokaler på Hospitalsgatan och styrelsen har löpande fått information om var man befinner sig i processen.

För att möjliggöra genomförandet av nybyggnationen behöver Västerviks Bostads AB förvärva en del av fastigheten Västervik Mimer 5. Teknikchef Fredrik Johansson presenterar belägenheten för den planerade byggnationen inför beslut om köp av mark.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att Västerviks Bostads AB (orgnr: 556050–3095) förvärvar del av fastigheten Västervik Mimer 5 av TjustFastigheter AB (orgnr: 556060–6443) för en köpeskilling på 182 000 kronor samt,

Att godkänna redovisat köpekontrakt.

Styrelsen beslutar

Att Västerviks Bostads AB (orgnr: 556050–3095) förvärvar del av fastigheten Västervik Mimer 5 av TjustFastigheter AB (orgnr: 556060–6443) för en köpeskilling på 182 000 kronor samt,

Att godkänna redovisat köpekontrakt.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Handlingar i ärendet
Köpekontrakt Mimer 5

VBAB § 26

Rätt att teckna kassa, bank- och plusgiro - Beslut

Diarienummer: 2025/8

Sammanfattning av ärendet

Ekonomi- och administrationsavdelningen på Västerviks Bostads AB har visstidsanställt Tilda Eriksson som ekonomiassistent.

Med anledning av detta behöver teckningsrätten för kassa, bank- och plusgiro revideras.

Förslag till beslut

Att kassa, bank- och plusgiro tecknas av två i förening av Andreas Horste, Agneta Henriksson Fagerström, Annelie Karlén Ternefors, Susanne Franzén, Maria Karlsson, Robert Vujaklija, Julia Gustavsson, Tilda Eriksson samt,

Att belopp över fem miljoner kronor tecknas av en av Andreas Horste, Ruth Piatek-Wallin, Roger Axmon i förening med en av Agneta Henriksson Fagerström, Annelie Karlén Ternefors, Susanne Franzén, Robert Vujaklija, Julia Gustavsson.

Styrelsen beslutar

Att kassa, bank- och plusgiro tecknas av två i förening av Andreas Horste, Agneta Henriksson Fagerström, Annelie Karlén Ternefors, Susanne Franzén, Maria Karlsson, Robert Vujaklija, Julia Gustavsson, Tilda Eriksson samt,

Att belopp över fem miljoner kronor tecknas av en av Andreas Horste, Ruth Piatek-Wallin, Roger Axmon i förening med en av Agneta Henriksson Fagerström, Annelie Karlén Ternefors, Susanne Franzén, Robert Vujaklija, Julia Gustavsson.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Ekonomi- och administrationsavdelningen

Handlingar i ärendet
Tjänsteskrivelse 2025-02-19

VBAB § 27

VD informerar**Processen kring årliga hyresförhandlingar**

Vid styrelsemöte 2025-02-06 §6 informerades styrelsen att hyresförhandlingen för 2025 var klar och blev fastställd på 4,85%. Styrelsen gav VD Andreas Horste i uppdrag att återkomma med information om hyresförhandlingsprocessen för att ge en bättre förståelse för de underlag, modeller och metoder som används.

VD Andreas Horste och verksamhetsutvecklare Fredrik Borg Dunge redogör vid dagens styrelsemöte för hur hyresförhandlingsprocessen går till samt strategier inför framtida hyresförhandlingar. Det poängteras att det vid hyresförhandlingar är viktigt att ha ett tryggt och långsiktigt perspektiv för hyresgästen i åtanke.

Invigning av Långholmen lördag 1 mars

VD informerar om att invigning sker kl. 10.00 lördag 1 mars. Det är inte en publik invigning och styrelsen finns representerad via Roger Axmon och Ruth Piatek-Wallin. Även övriga styrelsen är välkommen att närvara.

Idrottshallen i Gamleby

VD informerar om att TjustFastigheter AB har förvärvat Idrottshallen vid Östra Ringskolan i Gamleby – Fotografen 2.

Syrenen

VD informerar om att besked kring överklagandet kommer under mars månad.

Hur vi och våra entreprenörer syns ute i verksamheter

VD informerar om att ledningen har skickat ut en påminnelse till våra medarbetare och hantverkare som jobbar ute i våra fastighetsbestånd att de ska bära profilkäddor eller västar som visar att de arbetar på uppdrag av Bostadsbolaget.

Ränteavdragsprocessen

Ekonomichef Agneta Henriksson meddelar att beslut i ärendet från 2017 är fattat och att någon återbetalning inte kommer att ske.

Styrelsen tackar för mycket givande och intressant information.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen med tillägget att förslag till årlig hyreshöjningsklausul skall tas upp i styrelsen för beslut innan omförhandling av s.k. blockhyresavtal sker.

§ fortsättning

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 28

Styrelseutvärdering

Sammanfattning av ärendet

På styrelsemöte 2025-02-06 § 15 framförde ordförande Roger Axmon önskemål om att styrelsen inför detta möte skulle genomföra den årliga styrelseutvärderingen för att kunna bedöma styrelsearbetet och förbättra styrelsens uppdrag.

Styrelsen har genomfört utvärderingen och strategisk koordinator Pia Jurell har sammanställt resultatet av utvärderingen.

Presentationen flyttas fram till nästa styrelsemöte.

Styrelsen beslutar

Att flytta denna ärendepunkt till nästa styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 29

Ägardirektivprocessen

VD Andreas Horste informerar om de senaste händelserna kring ägardirektivprocessen.

Kommunstyrelsen i Västervik beslutade den 24 februari 2025 § 35 att föreslå kommunfullmäktige att fastställa Västerviks kommuns policy för ägarstyrning, Generellt ägardirektiv till kommunens bolag och mallen för bolagsspecifika ägardirektiv.

Kommunstyrelsen beslutade vidare att föreslå kommunfullmäktige att ge kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram förslag på bolagsspecifika ägardirektiv, samt överlämna Västerviks kommuns policy för ägarstyrning och Generellt ägardirektiv till kommunens bolag till respektive bolagsstämma för antagande.

Om kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag, är målsättningen att förslag på bolagsspecifika ägardirektiv ska finnas framtagna senast vid halvårsskiftet 2025.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 30

Teknikavdelningen informerar

Teknikchef Fredrik Johansson informerar om att efterkalkyl på såväl förvärven av Lindögården och Kompassen som nybyggnationen av Åbylund kommer inom kort.

Vad gäller kommande, pågående och avslutade projekt i övrigt, hänvisar han till det månatliga styrelsebrevet som kommer under fredagen.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 31

Rapporter

Inga rapporter för dagen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 32

Övriga frågor

Vid dagens möte genomfördes en gemensam utvärdering av styrelsens syn på VDs arbete inför kommande medarbetar- och lönesamtal.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 33

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum den 27 mars i samband med styrelsekonferensen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 34

Avslutning

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

Beslutet är elektroniskt justerat.