

Styrelsen för Västerviks Bostads AB

Tid

27 mars 2025 klockan 13:00 – 16:30

Plats

Konferensrum Vinö på Campus.

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 3, §§ 35-53

Beslutande

Roger Axmon, ordförande
Börje Nordström
Ruth Piatek-Wallin
Tomas Sundell
Adam Svensson
Stefan Ågren
Krister Örnfjäder

Övriga närvarande

Andreas Horste, VD
Jonas Ålstam, Vision
Marcus Sundell, Kommunal
Övriga närvarande
Pia Jurell, sekreterare
Agneta Henriksson, ekonomichef
Fredrik Johansson, teknikchef

Protokollet undertecknas av

Roger Axmon , ordförande
Pia Jurell, sekreterare
Ruth Piatek - Wallin , justerare

Ärendelista 27 mars 2025

§ 35	Mötets öppnande		3
§ 36	Upprop		4
§ 37	Val av justerare		5
§ 38	Godkännande av dagordningen		6
§ 39	Godkännande av föregående protokoll	2025/4	7
§ 40	Ärenden som initierats på styrelsekonferensen 26-27 mars 2025	2025/94	8 - 9
§ 41	Affärsplan för Västerviks Bostads AB 2025 - Beslut	2025/6	10
§ 42	Ägardirektiv Västerviks Bostads AB 2025 - Beslut	2024/234	11 - 12
§ 43	Effektivitetsmått per affärsområde - Beslut	2025/91	13 - 14
§ 44	Dubbel väsentlighetsanalys - Beslut	2025/92	15
§ 45	Delegation till presidiet att besvara budgetremiss - Beslut	2025/7	16
§ 46	Reviderat förslag till beslut för Fordonsservice - Beslut	2024/379	17 - 18
§ 47	VD informerar		19
§ 48	Styrelseutvärdering		20
§ 49	Teknikavdelningen informerar		21
§ 50	Rapporter		22
§ 51	Övriga frågor		23
§ 52	Nästa möte		24
§ 53	Avslutning		25

VBAB § 35

Mötets öppnande

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 36

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 37

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Ruth Piatek - Wallin som justerare för dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 38

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 39

Godkännande av föregående protokoll

Diarienummer: 2025/4

Styrelsen beslutar

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 40

Ärenden som initierats på styrelsekonferensen 26-27 mars 2025

Diarienummer: 2025/94

Sammanfattning av ärendet

Under 1,5 dag har styrelsen tillsammans med tjänstepersoner fokuserat på handlingsplaner för bolagets fastigheter och de projekt och de utmaningar som bolaget står inför. Dag två deltog även representanter från ägaren under del av förmiddagen.

Följande ärenden har initierats på styrelsekonferensen:

Inriktningsbeslut att sälja Stuverum 1:65-66, Vallmon 46 och Syrenen 4.

När det gäller nybyggnation har styrelsen diskuterat den fortsatta inriktningen vad gäller byggtakt för att bibehålla en stark ekonomisk bas i företaget på lång sikt.

Förslag till beslut

Att styrelsen ger VD i uppdrag:

att initiera försäljningsprocesser av fastigheterna Stuverum 1:65-66, Vallmon 46 och Syrenen 4.

att fortsätta den tidigare beslutade inriktningen med avseende på nybyggnationer som innebär en byggtakt för nybyggnadsprojekt med ca 20-30 nya bostäder vart tredje år.

Styrelsen beslutar

Att ge VD i uppdrag:

att initiera försäljningsprocesser av fastigheterna Stuverum 1:65-66, Vallmon 46 och Syrenen 4.

att fortsätta den tidigare beslutade inriktningen med avseende på nybyggnationer som innebär en byggtakt för nybyggnadsprojekt med ca 20-30 nya bostäder vart tredje år.

Beslutet är elektroniskt justerat.

§40 fortsättning

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

VBAB § 41

Affärsplan för Västerviks Bostads AB 2025 - Beslut

Diarienummer: 2025/6

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen har under styrelsekonferensen getts möjlighet att tillsammans med VD och tjänstepersoner diskutera och lämna synpunkter på förslag till Affärsplan 2025 för Västerviks Bostads AB.

Förslag till beslut

VD föreslår styrelsen

Att anta redovisad Affärsplan 2025 för Västerviks Bostads AB med justering av uppdragsplan i enlighet med diskussioner samt komplettering med bilaga 2, Handlingsplan Fastighet 2025.

Styrelsen beslutar

Att anta redovisad Affärsplan 2025 för Västerviks Bostads AB med justering av uppdragsplan i enlighet med diskussioner samt komplettering med bilaga 2, Handlingsplan Fastighet 2025.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Affärsplan 2025 inklusive bilagor

VBAB § 42

Ägardirektiv Västerviks Bostads AB 2025 - Beslut

Diarienummer: 2024/234

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2024-01-29, § 3 att revidera kommunens styrdokument för ägarstyrning för att tydliggöra kommunens roll som aktiv ägare. Västerviks Kommuns Förvaltnings AB behandlade 2024-05-29, § 29 de nya förslagen som inkluderar en ny policy för ägarstyrning och både generella och bolagsspecifika ägardirektiv. Förslagen har därefter bearbetats i en bolagsövergripande arbetsgrupp och skickats på remiss till samtliga bolag.

I det nya förslagen, som föreslås revideras vid behov, fastställs långsiktiga Ekonomiska och verksamhetsmål för bolagen. De årliga ekonomiska förutsättningarna och verksamhetsmålen för bolagen hanteras istället enbart i kommunfullmäktiges årliga budget.

Kommunstyrelsen har 2025-02-24, § 35, berett ärendet. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer de nya dokumenten och ger kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram förslag på bolagsspecifika ägardirektiv i samråd med respektive bolag, samt att respektive bolagsstämma antar styrdokumentet.

Kommunfullmäktige beslutade 2025-03-10 § 36 att fastställa Västerviks kommuns policy för ägarstyrning, Generellt ägardirektiv till kommunens bolag och mallen för bolagsspecifika ägardirektiv samt att ge kommunstyrelsen i uppdrag att innan halvårsskiftet 2025 ta fram förslag på bolagsspecifika ägardirektiv.

Förslag till beslut

VD föreslår

att skicka in vårt förslag på bolagsspecifikt ägardirektiv till Kommunstyrelsen senast 21 maj.

Styrelsen beslutar

Att skicka in vårt förslag på bolagsspecifikt ägardirektiv till Kommunstyrelsen senast 21 maj.

Beslutet är elektroniskt justerat.

§42 fortsättning

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Förslag till beslut - Ägardirektiv

VBAB § 43

Effektivitetsmått per affärsområde - Beslut

Diarienummer: 2025/91

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen har efterfrågat nyckeltal, s.k. KPI:er, som följer hela verksamhetens utveckling. Efter höstkongressen 2024 beslutades nya långsiktiga mål för bolaget som sträcker sig mot 2050. Under 2025 kommer ett nytt arbetssätt att implementeras, som innebär att målstyrningen blir mer datadriven, och de nya målen ska med start 2026-01-01 kunna mätas och följas upp.

Ett första steg i målstyrningsarbetet är att införa effektivitetsmått som följer varje affärsområde. Framtagna förslag från bolagets tjänstepersoner kommer att diskuteras vid styrelsekongressen våren 2025.

Förslag till beslut

VD föreslår styrelsen att besluta

att för affärsområde Ägda: följa utfallet i antal arbetstimmar per kvadratmeter under de senaste 12 månaderna (R12), samt utfallet i kostnaden för köpta tjänster inom driften per kvadratmeter under de senaste 12 månaderna (R12).

att för affärsområde Förvaltade: följa utfallet i antal arbetstimmar per kvadratmeter under de senaste 12 månaderna (R12), samt utfallet i kostnaden för köpta tjänster inom driften per kvadratmeter under de senaste 12 månaderna (R12).

att ge VD i uppdrag att vid styrelsemötet den 21 maj 2025 presentera ett förslag på effektivitetsmått för affärsområde Sålida tjänster.

Styrelsen beslutar

att för affärsområde Ägda: följa utfallet i antal arbetstimmar per kvadratmeter under de senaste 12 månaderna (R12), samt utfallet i kostnaden för köpta tjänster inom driften per kvadratmeter under de senaste 12 månaderna (R12).

att för affärsområde Förvaltade: följa utfallet i antal arbetstimmar per kvadratmeter under de senaste 12 månaderna (R12), samt utfallet i kostnaden för köpta tjänster inom driften per kvadratmeter under de senaste 12 månaderna (R12).

§43 fortsättning

samt

att ge VD i uppdrag att vid styrelsemötet den 21 maj 2025 presentera ett förslag på effektivitetsmått för affärsområde Sålda tjänster.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Handlingar i ärendet

Förslag till beslut – Effektivitetsmått per affärsområde

VBAB § 44

Dubbel väsentlighetsanalys - Beslut

Diarienummer: 2025/92

Sammanfattning av ärendet

Moderbolaget Västerviks Kommuns Förvaltnings AB är rapporteringsskyldigt enligt EU:s direktiv om hållbarhetsrapportering (Corporate Sustainability Reporting Directive) och måste säkerställa att dotterbolagets verksamhet följer kraven på hållbarhetsredovisning.

För att uppfylla regelverket och möjliggöra en enhetlig rapportering för hela koncernen krävs ett beslut i dotterbolagets styrelse vilka ämnen inom ramen för ESRS (European Sustainability Reporting Standards) som bedöms vara väsentliga för respektive dotterbolag att rapportera.

Bolagets ledningsgrupp har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys och fastslagit följande ämnen som väsentliga för Västerviks Bostads AB:

ESRS E1: Klimatförändringar
ESRS E5: Resursanvändning och cirkulär ekonomi
ESRS S1: Egen arbetsstyrka
ESRS S3: Påverkade samhällen
ESRS S4: Konsumenter och slutanvändare
ESRS G1: Affärsetik och bolagsstyrning

Förslag till beslut

VD föreslår styrelsen

att besluta den av ledningsgruppen fastställda väsentlighetsanalysen.

Styrelsen beslutar

Att besluta den av ledningsgruppen fastställda väsentlighetsanalysen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Handlingar i ärendet

Förslag till dubbel väsentlighetsanalys

VBAB § 45

Delegation till presidiet att besvara budgetremiss - Beslut

Diarienummer: 2025/7

Sammanfattning av ärendet

Majoritetens förslag till budget 2026 och ekonomisk planering 2027–2028 för Västerviks kommun ska efter beslut i kommunstyrelsen remitteras till nämnder och styrelser för yttrande till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen bereder ärendet på sitt sammanträde 2 juni 2025 inför kommunfullmäktiges behandling av budgeten 17 juni 2025.

Yttrande av budgetremissen ska lämnas till kommunstyrelsen senast 12 maj 2025.

Förslag till beslut

VD föreslår

att ge delegation till presidiet för att besvara budgetremissen.

Styrelsen beslutar

Att ge delegation till presidiet för att besvara budgetremissen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Förslag till beslut – Delegation till presidiet

VBAB § 46

Reviderat förslag till beslut för Fordonsservice - Beslut

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 lämnades över för yttrande till styrelsen för Västerviks Bostads AB.

På styrelsemötet 2024-11-28 §141 informerades styrelsen om processen och hur arbetet framåt såg ut. Styrelsen beslutade att godkänna grundförslaget utan erinran, samt som tillägg, att Bostadsbolaget skulle få ett utökat uppdrag som skulle inkludera en ny administration av fordonen.

Bostadsbolaget har i samarbete med kommunen, utvärderat uppdraget att avveckla Fordonsservice inom Bostadsbolaget. Vid en extern lösning ser vi dock ökade kostnader för kommunen, särskilt i kransorterna där vi idag använder interna lokaler inom koncernen. Förslag om utökat uppdrag angående fordonsadministration har det förts dialog med kommunen om.

Kommunen utreder under 2025 uppgifternas omfång för fordonsadministration (Lag- och myndighetskrav, liksom koncerninterna krav), varför omfånget kring ett eventuellt utökat uppdrag för närvarande är svårt beräkna.

§ fortsättning

Förslag till beslut

VD föreslår:

Att däckverksamheten, inklusive däckhotell samt säsongsvisa däcksiften mellan sommar- och vinterdäck, avvecklas från Bostadsbolaget, medan övriga delar av uppdraget fortsätter enligt nuvarande avtal.

Styrelsen beslutar

Att däckverksamheten, inklusive däckhotell samt säsongsvisa däcksiften mellan sommar- och vinterdäck, avvecklas från Bostadsbolaget, medan övriga delar av uppdraget fortsätter enligt nuvarande avtal.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet
Förslag till beslut – Fordonsservice

VBAB § 47

VD informerar

Brandskyddsavvikelser Markörgatan 17: brist i egenkontroll.

Avvikelsen har resulterat i en ny rutin för kontrollplan med signaturer och foton.

Hyresgästundersökningen för bostäder

Marknadsavdelningen presenterar den senaste undersökningen vad gäller hyresgäster i våra bostäder. Undersökningen visar på en positiv utveckling för samtliga indexområden. Tre fokusområden som driver index har identifierats: trapphusstädning, utemiljöer och kommunikation om pågående projekt. Ett förbättringsarbete för samtliga tre har inletts.

Hemsidan behöver förnyas senast 2025-06-30

Nuvarande hemsida kommer att släckas ned den sista juni detta år. Ett nytt upplägg för hemsidan presenteras. Bolaget har anslutit sig till det avtal som kommunen har sedan tidigare.

Sammanfattning av den externa ISO-revisionen

Positiva iakttagelser och förbättringsområden utifrån den externa ISO-revisionen presenteras för styrelsen.

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 § 48

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 arbetssätt.

Styrelsen har genomfört utvärderingen och resultatet av utvärderingen har sammanställts.

Vid dagens styrelsemöte presenteras resultatet av styrelseutvärderingen. Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att diskutera resultatet och framföra frågor och förslag till ledningen.

Förslag till beslut

Att godkänna resultatet av styrelseutvärderingen.

Styrelsen beslutar

Att godkänna resultatet av styrelseutvärderingen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Handlingar i ärendet
Styrelseutvärdering

VBAB § 49

Teknikavdelningen informerar

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

Fredrik Johansson informerar styrelsen om att nya byggregler börjar gälla från och med 2025-07-01, men under en övergångsperiod på ett år kan fortfarande de nuvarande reglerna följas. Det kommer även med stor sannolikhet att komma nya standardavtal för Allmänna Bestämmelser som gäller när vi handlar upp entreprenader av olika slag.

Styrelsen får ta del av efterkalkyler på projekt som är avslutade eller som är i slutskedet av projektet.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 50

Rapporter

Ekonomichef Agneta Henriksson redogör för ekonomirapport per 2025-02-28. Utfallet per sista februari ser bra ut, men prognosen för helåret indikerar utmaningar för att nå årets avkastningsmål.

Ekonomichef Agneta Henriksson presenterar efterkalkylen på förvärven från SBB i december 2023.

Styrelsen beslutar

Att godkänna rapporterna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 51

Övriga frågor

Krister Örnfjäder ställer frågan kring vilken strategi bolaget har när det gäller sommarvikarier och sommarpraktikanter. VD Andreas Horste ger en kort beskrivning.

VBAB § 52

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum onsdag den 21 maj klockan 09:00.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 53

Avslutning

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