

Styrelsen för Västerviks Bostads AB

Tid

6 februari 2025 klockan 13:00 – 16:30

Plats

Konferensrum Prosten, Bryggaren, Västervik

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 1, §§ 1–17

Beslutande

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

Övriga närvarande

Andreas Horste, VD
Jonas Ålstam, Vision
Marcus Sundell, Kommunal
Agneta Henriksson, Ekonomichef
Pia Jurell, Strategisk koordinator
Annika Källmark, Marknads- och kommunikationschef, deltar vid §1 - §8
Ellen Wrang, Avtalsansvarig, deltar vid §1-§9
Linnéa Nilsson, mötessekreterare

Protokollet undertecknas av

Roger Axmon, ordförande
Linnéa Nilsson, sekreterare
Krister Örnfjäder, justerare

Ärendelista 6 februari 2025

§ 1	Mötets öppnande		3
§ 2	Upprop		4
§ 3	Val av justerare		5
§ 4	Godkännande av dagordningen		6
§ 5	Godkännande av föregående protokoll	2025/4	7
§ 6	VD informerar		8 - 9
§ 7	Snabb inflyttning - Beslut	2025/25	10 - 11
§ 8	Reviderad grafisk profil - Beslut	2025/26	12 - 13
§ 9	Hasselö - Beslut	2025/5	14 - 15
§ 10	Preliminärt årsbokslut för Västerviks Bostads AB 2024 - Beslut	2025/2	16
§ 11	Granskning av kommunens förebyggande arbete och kontroller gällande mutor och jäv - Godkännande av presidiets yttrande - Beslut	2024/380	17 - 18
§ 12	Rapportering av Internkontroll 2024 - Beslut	2025/34	19 - 20
§ 13	Ägardirektivprocessen		21
§ 14	Rapporter		22
§ 15	Övriga frågor		23
§ 16	Nästa möte		24
§ 17	Avslutning		25

VBAB § 1

Mötets öppnande

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 2

Upprop

Upprop görs och närvarande är:

Roger Axmon, ordförande

Ruth Piatek – Wallin, vice ordförande

Tomas Sundell

Thorbjörn Bäckrud

Krister Örnfjäder

Börje Nordström

Kenneth Lind

Adam Svensson

Marcus Sundell

Jonas Ålstam

Andreas Horste

Agneta Henriksson

Pia Jurell

Linnéa Nilsson

Annika Källmark

Ellen Wrang

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 3

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Krister Örnfjäder som justerare till dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 4

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 5

Godkännande av föregående protokoll

Diarienummer: 2025/4

Styrelsen beslutar

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 6

VD informerar

VD Andreas Horste informerar styrelsen om att hyresförhandlingen för år 2025 är klar, den är fastställd på 4,85%. Årets förhandlingar har varit en utmaning då det är tufft ekonomiskt för många. VD Andreas Horste informerar styrelsen hur hyresförhandlingsprocessen går till, hur bolaget arbetar med processen framöver och hur bolaget ska tänka inför framtida hyresförhandlingar. När hyresförhandlingen sker, är det viktigt att man tänker tryggt och långsiktigt för hyresgästen.

VD Andreas Horste informerar om Annagården 2.0, där en nybyggnation kommer att ersätta befintliga lokaler. VD Andreas Horste informerar om hur processen och arbetet framåt ser ut och hur bolaget ska jobba med hyresavtal och programhandlingar framöver.

VD Andreas Horste informerar om att det pågår en inventering av fastighetsbeståndet. Där en projektgrupp bestående av fastighetsskötare från de olika driftlagen sitter och jobbar med inventeringen, detta för att få fram en grund för framtida behov.

VD Andreas Horste informerar styrelsen gällande Syrenen om var man befinner sig i processen och hur det framtida arbetet ser ut.

VD Andreas Horste informerar om Katedern 12 i Gamleby, där bolaget har fått en byggsanktionsavgift på grund av otillåtna fasadändringar. Han meddelar även att Länsstyrelsen i Kalmar län har avslagit bolagets överklagan och att ärendet nu avslutas utan vidare åtgärder.

VD Andreas Horste informerar om det aktuella läget i processen kring fordonsservice. Styrelsen har lämnat sitt yttrande till ägarna, som nu ansvarar för den fortsatta hanteringen av frågan

Strategisk koordinatör Pia Jurell och VD Andreas Horste redogör för arbetet kring risk- och sårbarhetsanalys utifrån krisberedskap och civilt försvar. Styrelsen informeras om vad det innebär och hur arbetet och processen går till.

Strategisk koordinatör Pia Jurell informerar styrelsen kring arbetet av CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) som är EU:s direktiv om att företagen ska öka transparensen och jämförbarheten i hållbarhetsrapporteringen. Styrelsen har genomfört en utbildning och Pia Jurell informerar om hur processen framåt ser ut.

§ fortsättning

VD Andreas Horste och strategisk koordinator Pia Jurell informerar styrelsen om den granskning som EY gör på uppdrag av kommunens förtroendevalda revisorer. Det är en uppföljande granskning av tidigare genomförda granskningar. Syftet med uppföljningen är att se vilken effekt som revisionen fått och vilka åtgärder berörda nämnder och bolag vidtagit till följd av granskningarna. VD Andreas Horste och strategisk koordinator Pia Jurell informerar om hur processen och arbetet kring denna granskning går till.

Strategisk koordinator Pia Jurell informerar styrelsen om verksamhetsberättelsen som skickas till ägarna inför årsbokslutet. Styrelsen ges möjlighet att yttra sig över underlaget, och presidiet ansvarar för att godkänna det innan det skickas till kommunen. Pia Jurell kommer att distribuera underlaget för synpunkter.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor. Styrelsen tackar för givande och intressant information.

Förslag till beslut

I ärendet Annagården 2.0 -

Att justera bashyran enligt programhandlingen och att kommande avtal omförhandlas i den stora hyresförhandlingen för Annagården 2.0.

Styrelsen beslutar

I ärendet Annagården 2.0 -

Att justera bashyran enligt programhandlingen och att kommande avtal omförhandlas i den stora hyresförhandlingen för Annagården 2.0, samt

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 7

Snabb inflyttning - Beslut

Diarienummer: 2025/25

Sammanfattning av ärendet

Marknadsavdelningen vill införa "Snabb inflyttning" – en kompletterande kö för hyresgäster som kan flytta in med kort varsel. Målet är att effektivisera uthyrningen, minska administrationen och sänka kostnaderna, vilket reducerar risken för tomma lägenheter och förlorade hyresintäkter.

Satsningen syftar till att bevara en uthyrningsgrad på 99 % och hantera både nuvarande och framtida utmaningar på bostadsmarknaden. Den ersätter inte näringslivsförtur och följer samma kontroll- och lämplighetskrav som den traditionella bostadskön. Snabb inflyttning påverkar inte den traditionella bostadskön, utan samtliga lediga lägenheter erbjuds först via det befintliga kösystemet innan snabb uthyrning blir aktuellt.

Marknads- och kommunikationschef Annika Källmark informerar vid dagens styrelsemöte om hur processen går till och hur arbetet framåt ser ut. Annika Källmark informerar styrelsen om hur det fungerar att stå i bostadskö, var lediga lägenheter annonseras och hur arbetet kring en lägenhetsuthyrning går till.

Styrelsen får vid dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att Marknadsavdelningen inför satsningen "Snabb inflyttning"

Styrelsen beslutar

Att Marknadsavdelningen inför satsningen "Snabb inflyttning" samt,

Att ledningen får i uppdrag att, i samband med redovisningen av tertiäl 2 presentera en handlingsplan för uthyrningsgraden, för att säkerställa att bolaget inte går miste om hyresintäkter på grund av vakanser.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Marknadsavdelningen

§ Klicka eller tryck här för att ange text. fortsättning

Handlingar i ärendet

Snabb inflyttning – Förslag till beslut

VBAB § 8

Reviderad grafisk profil - Beslut

Diarienummer: 2025/26

Sammanfattning av ärendet

Sedan 2001 har Västerviks Bostads AB arbetat målmedvetet för att stärka sitt varumärke. 2001-10-16 § 5 beslutade styrelsen att införa en ny logotyp, med syftet att skapa en mer målinriktad marknadsföring både inom och utanför kommunen. Detta initiativ har bidragit till positiva resultat för bolagets verksamhet och gjort att Bostadsbolaget är välkänt, framför allt lokalt men även i andra delar av landet.

År 2007 invigdes Bobutiken på Spötorget som ett led i att utveckla bostadsmarknaden och öka uthyrningsgraden. I samband med detta uppdaterades logotypen med mindre justeringar för att ytterligare stärka varumärket.

År 2024 påbörjade Marknadsavdelningen arbetet med att uppdatera den grafiska profilen med det material som fanns framtaget från år 2019 utifrån Brandbook, detta för att skapa en enhetlig och sammanhållen identitet inom bolaget.

Vid dagens styrelsemöte redogör marknads- och kommunikationschef Annika Källmark för arbetet med den grafiska profilen.

Styrelsen får vid dagens styrelsemöte möjligheten att ställa frågor.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att fastställa den uppdaterade grafiska profilen i enlighet med det presenterade underlaget.

Styrelsen beslutar

Att fastställa den uppdaterade grafiska profilen i enlighet med det presenterade underlaget.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Marknadsavdelningen

§ fortsättning

Handlingar i ärendet
Grafisk profil

VBAB § 9

Hasselö - Beslut

Diarienummer: 2025/5

Sammanfattning av ärendet

År 2009 förvärvade Bostadsbolaget jordbruksfastigheten Hagaslätt på Hasselö, omfattande 24 hektar. Ambitionen var att utveckla ett 20-tal bostäder i form av parhus och stugor för året runt-boende i skärgården, som en del av satsningen på att stärka permanentboendet i Tjust Skärgård. Sedan dess har Bostadsbolaget undersökt olika möjligheter och scenarier för att ta projektet vidare.

Vid styrelsemötet 2024-04-11 § 46 beslutade styrelsen att ge ledningen i uppdrag att inleda processen för att sälja fastigheten på Hasselö.

VD Andreas Horste har haft dialoger med ägarna, Skärgårdsföreningen och nuvarande hyresgäster, med fokus på fastighetens framtid. Som en del av processen har Bostadsbolaget erbjudit nuvarande hyresgäster att förvärva fastigheten, vilket skulle ge dem möjlighet att själva utveckla och investera i sin verksamhet.

VD Andreas Horste har fört dialog med Miljö- och byggnadsnämnden, Samhällsbyggnadsenheten, Lantmäteriet och mäklare kring avstyckning och försäljning av Hasselö 3:8.

Vid dagens styrelsemöte informerar avtalsansvarig Ellen Wrang fastighetens uppbyggnad och om det framtida arbetet kring Hasselö.

Styrelsen får under dagens styrelsemöten möjlighet att ställa frågor.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att en del av fastigheten Västervik Hasselö 3:8, med adress Hasselö Vedhälla Hagaslätt, 593 91 Västervik, säljs till de nuvarande hyresgästerna Hans och Catharina Carlén för en köpeskilling om 4 miljoner kronor,

Att VD fortsatt får i uppdrag att, tillsammans med mäklare och Skärgårdsföreningen, utreda framtida möjligheter för de återstående delarna av Hasselö 3:8,

Att beslutet sker med omedelbar justering.

§ fortsättning

Styrelsen beslutar

Att en del av fastigheten Västervik Hasselö 3:8, med adress Hasselö Vedhälla Hagaslätt, 593 91 Västervik, säljs till de nuvarande hyresgästerna Hans och Catharina Carlén för en köpeskillning om 4 miljoner kronor,

Att VD fortsatt får i uppdrag att, tillsammans med mäklare och Skärgårdsföreningen, utreda framtida möjligheter för de återstående delarna av Hasselö 3:8,

Att beslutet sker med omedelbar justering.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Marknadsavdelningen

Handlingar i ärendet
Hasselö – förslag till beslut

VBAB § 10

Preliminärt årsbokslut för Västerviks Bostads AB - Beslut

Diarienummer: 2025/2

Sammanfattning av ärendet

Bolagets ekonomichef Agneta Henriksson redogör för det preliminära årsbokslutet för år 2024.

År 2024 har varit ett ekonomiskt utmanande år, främst på grund av kraftiga förändringar i omvärldsförutsättningarna, såsom ökade byggkostnader, prisökningar på el, renhållning, uppvärmning samt inflation och höjda räntor. Konkursen av den entreprenör som tilldelades byggnationen av det särskilda boendet i Gamleby har också bidragit till de ekonomiska svårigheterna.

Trots dessa utmaningar har bolaget haft ett positivt kassaflöde och har lyckats amortera 5 miljoner på bolagets lån. Ett omfattande internt arbete har genomförts där alla medarbetare har varit involverade i att genomföra förändringar och effektivisera verksamheten för att nå våra mål.

Prognosen visar att bolaget kommer att uppfylla avkastningskravet för året, som är 4,6 %, samt nå målet för självfinansieringsgraden.

Den slutliga årsredovisningen kommer att presenteras vid styrelsemöte den 27 februari 2025.

Styrelsen beslutar

Att godkänna det preliminära årsbokslutet för Västerviks Bostads AB 2024.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet
Preliminärt årsbokslut för Västerviks Bostads AB 2024

VBAB § 11

Granskning av kommunens förebyggande arbete och kontroller gällande mutor och jäv - Godkännande av presidiets yttrande - Beslut

Diarienummer: 2024/380

Sammanfattning av ärendet

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Västerviks kommun granskat om kommunstyrelsen, socialnämnden, barn- och utbildningsnämnden, miljö- och byggnadsnämnden och styrelserna för Västervik Miljö & Energi AB och Västerviks Bostads AB hanterar förtroendekänsliga frågor såsom mutor och jäv på ett ändamålsenligt sätt, och med god intern kontroll.

Västerviks Bostads AB ser allvarligt på eventuella risker kring mutor och korruption. I bolaget är det många medarbetare som kan avropa från avtal och göra inköp. Det är även medarbetarna som sakgranskar fakturor, men deras chefer som attesterar dem inför betalning.

I bolagets internkontrollplan har vi exempelvis inkluderat Gåvor från intressenter och Sakgranskning och attestrutiner för fakturor, där riskbedömningen för dessa båda är tämligen låg (3 respektive 2). 2020 genomfördes en internkontroll av just Gåvor från intressenter, där det lyftes fram att bolaget riskerar att tappa allmänhetens förtroende om det finns misstankar om att de anställda låter sig påverkas otillbörligt i sin tjänsteutövning. Det konstaterades även att någon utbildningsinsats kring mutor och jäv inte hade gjorts. En utbildningsinsats har efter det varit planerad.

Hösten 2024 genomfördes en Arbetsmiljödag för hela företagets personal, och ett av momenten handlade just om mutor och korruption. Vi har även inom bolaget kommunicerat till våra medarbetare att de inte ska bära kepsar, tröjor eller annat som har någon leverantörs logotype.

Vår bedömning är att vi har en systematik för att hantera risken för förekomsten av mutor, jäv och oegentligheter. Genom årliga medarbetarsamtal utvärderas även eventuella bisysslor hos våra anställda, för att säkerställa att det inte föreligger någon intressekonflikt.

Förslag till beslut

VD föreslår presidiet för Västerviks Bostads AB besluta

§ fortsättning

Att anta yttrandet avseende granskningen av kommunens förebyggande arbete och kontroller kopplat till mutor och jäv.

Presidiet för Västerviks Bostads AB beslutade 2024-12-27 i enlighet med VD:s förslag och beslutet har skickats till Kommunstyrelsen.

Styrelsen beslutar

Att godkänna VD:s förslag och presidiets beslut,

Att anta yttrandet avseende granskningen av kommunens förebyggande arbete och kontroller kopplat till mutor och jäv.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Yttrande avseende granskning av kommunens förebyggande arbete och kontroller kopplat till mutor och jäv

VBAB § 12

Rapportering av Internkontroll 2024 - Beslut

Diarienummer: 2025/34

Sammanfattning av ärendet

Varje år genomförs en risk- och konsekvensanalys för internkontroll av bolagets verksamhet. Internkontrollen ska med rimlig grad av säkerhet säkerställa att följande uppnås:

- ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer mm
- möjliga risker inringas, bedöms och förebyggs.

Följande kontrollområden har valts för 2024:**Verksamhetsrisk: Hantering av betalkort.****Process/område: Risk för felaktig hantering av betalkort.****Verksamhetsrisk: Upphandling****Process/område: Systematiska arbetssätt för att följa upp och utvärdera leverantörer – leverantörsfakturor.**

Vid dagens styrelsemöte informerar strategiska koordinatör Pia Jurell styrelsen om arbetet kring internkontrollen och hur processen går till.

Styrelsen får möjlighet att ställa frågor gällande internkontrollen.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att godkänna redovisade rapporter gällande internkontrollen för Västerviks Bostads AB.

Styrelsen beslutar

Att godkänna redovisade rapporter gällande internkontrollen för Västerviks Bostads AB.

Beslutet är elektroniskt justerat.

§ fortsättning

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet
Rapport över internkontroll

VBAB § 13

Ägardirektivprocessen

VD Andreas Horste informerar om att ägarna arbetar med reviderade versioner av ägardirektiven baserat på bolagens yttranden. Planen är att ägardirektiven ska behandlas i kommunstyrelsen den 24 februari och i kommunfullmäktige den 10 mars.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 14

Rapporter

VD Andreas Horste visar bilder och video från visningen av lägenheterna på Långholmen. Projektet är nu i slutskedet och hyresgästerna förväntas flytta in i mars.

Styrelsen beslutar

Att godkänna rapporten.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 15

Övriga frågor

Krister Örnfjäder frågar hur många parkeringsplatser en hyresgäst får hyra i anslutning till sin lägenhet. Jonas Ålstam från marknadsavdelningen svarar att huvudregeln är en parkeringsplats per boende detta för att kunna erbjuda alla hyresgäster en parkeringsplats i anslutning till lägenheten.

Kenneth Lind tar upp frågan om framtida byggnationer och föreslår fastigheter som kan vara aktuella för kommande projekt. VD Andreas Horste tackar för förslagen och meddelar att detta kommer att diskuteras på vårkonferensen, där framtida investeringar står på agendan.

Tomas Sundell tar upp frågan om vem som ansvarar för lönesamtalen med VD, då det finns olika uppgifter i dokumenten för arbetsordningen för styrelsen och i ägardirektivet. Styrelsen beslutade den 2024-11-28, § 140, att ändra texten "*VD i moderbolaget genomför lönesamtal*" till "*Bolagets ordförande och verkställande direktör i moderbolaget genomför utvecklings- och lönesamtal med VD*", i enlighet med § 9 i det bolagsspecifika ägardirektivet. Ändringen har justerats i Arbetsordningen för styrelsen, § 3, och kommer även att justeras i ägardirektivet.

Adam Svensson föreslår att aktiviteter, som till exempel visningar av projekt, läggs i anslutning till styrelsemöten för att fler i styrelsen ska kunna delta.

Ordförande Roger Axmon föreslår att styrelsen genomför en styrelseutvärdering för att kunna bedöma styrelsearbetet och förbättra våra uppdrag. Utvärderingen kommer att skickas ut och sammanställas inför nästa styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 16

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag den 27 februari, klockan 09:00.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 17

Avslutning

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

Beslutet är elektroniskt justerat.