AB BOSTÄDER
LIDKÖPING

STYRELSEPROTOKOLL

2026-09-23

AB Bostäder i Lidköping

Beslutsinstans	Styrelsemöte för AB Bostäder i Lidköping
Datum och tid	Onsdagen den 23 september, klockan 13:00 till 16:00 Sammanträdeslokal på AB Bostäder i Lidköping.
Beslutande	
Ledamöter	Tomas Lidberg Pär Johnson Olly Swärd Poucette Bo Eliasson Landström Roger Persson (ersätter vakans) Anders Olsson Joel Liljebjörn
Ersättare	Mats Henriksson Lina Ly Bayard Anna Wallgren Henrik Arthursson Klas-Arne Karlqvist
Övriga	Stefan Toumainen, personalrepresentant Fastighetsanställdas Rickard Setterberg, personalrepresentant Unionen Caroline Hagström, Vd Peter Johansson, Ekonomichef Malin Gustafsson, Marknadschef § 68 Christian Frick, Fastighetsutvecklingschef § 72
Justering	Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.

Signature reference: 52e97c51-effd-4ce1-9ed1-ccae300aa8d4

§	Ärende	Tid
§ 63	**Upprop** Ordförande Tomas Lidberg genomförde uppropet.	
§ 64	**Val av justerare** Till justerare valdes Pär Johnson.	
§ 65	**Fastställande av dagordning** Dagordningen godkändes.	
§ 66	**Föregående protokoll** Protokoll från 2026-06-11 delgavs styrelsen på mötet och lades till handlingarna.	
§ 67	**Jäv** Ingen av ledamöterna meddelade jäv.	
§ 68	**Marknad** A) Förtursförfrågningar AB Bostäder får varje vecka förfrågningar om förtur i bostadskön. Idag finns två olika förturer att ansöka om och de är förtur av medicinsk karaktär och den andra är om en person som fått anställning i kommunen har ett pendlingsavstånd överstigande 8 mil. Vd ställde en fråga till styrelsen om bolaget ska ändra på denna policy och om förslag på andra förturer finns. I nyproduktion har förtur gjorts för hyresgäster boendes i AB Bostäders bestånd som ligger i närheten av nyproduktionen vilket styrelsen stod bakom. I avtalet med kommunen finns även förtur för bosociala kontrakt. B) NKI Vd och marknadschef informerade om aktuellt NKI- Nöjd kundindex som idag ligger på 79%. Benchmark ligger på 73%. Bemötande kontor 82% med Rent & Snyggt i tvättstugorna 47% vilket är en bit från målet på 55%. Trygghet i området 69% (67%). Total NKI är vårt mål 82%. Bolaget jobbar vidare mot styrelsens mål om totalt NKI på 82%. C) Bosociala aktiviteter Läxhjälpen har nu startat upp igen och senaste gången var det 17 barn som deltog och tre läxhjälpare från De la Gardiegymnasiet medverkar som lärare. Bolaget är väldigt positiv till nuvarande utfallet och utvecklingen från föregående termin. **Beslut:** Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.	

Signature reference: 52e97c51-effd-4ce1-9ed1-ccae300aa8d4

§ 69	Ekonomi A) Delårsrapport 2 med årsprognos Kommunfullmäktige har beslutat att alla helägda bolag ska lämna delårsrapport efter varje tertial, delårsrapport 2 innefattar uppföljning ekonomi, personal och verksamhet per den 31 augusti 2026 samt årsprognos. AB Bostäder prognostiserar ett positivt resultat i förhållande till budget. Den positiva prognosen beror på flera delar bland annat har intäkterna ökat i förhållande till budget efter att köpet av fastigheten Guldvingen 1 gick igenom. Personalkostnaderna ligger lägre än budgeterat på grund av vakanser och försenade rekryteringar. Även räntorna ligger lägre än budgeterat för årets 8 första månader. Sjukfrånvaron har minskat något i förhållande till samma period 2025 och beror till stor del på minskad långtidsfrånvaro som i sin tur inte varit arbetsrelaterade. I övrigt har bolaget arbetat på i enlighet med affärsplanens intentioner och därmed bidragit positivt till kommunfullmäktiges antagna mål för kommunkoncernen. Orosmoln finns och är framför allt kopplat till de kraftigt ökande taxorna, ökande räntekostnader samt ökat kostnadsläge generellt. Detta ihop med att intäkterna sannolikt inte kommer att kunna öka i samma omfattning. **Beslut:** Styrelsen beslutar att fastställa framlagd delårsrapport med årsprognos. B) Låneram 2027 AB Bostäder har sedan tidigare fastlagt en låneram på en miljard hundra miljoner kronor. Upplåningsprognosen för 2026 ligger på ca 30 miljoner. För 2027 beräknas bolaget komma i gång med flera större entreprenader såsom nyproduktion inom kvarteret Spettet, fortsatt ROT på kvarteret Skalbaggen samt ombyggnation av kvarteret Guldvingen. Till detta kommer ordinarie underhåll samt ett antal mindre projekt. Med bakgrund av detta beräknas bolagets låneram behöva ökas från en miljard etthundra miljoner till en miljard tvåhundra miljoner kronor. En eventuell försäljning av fastigheter eller köp av nya fastigheter finns inte med i denna prognos. **Beslut:** Styrelsen beslutar att till ägaren framlägga förslag om att öka låneramen med hundra miljoner kronor 2027 för AB Bostäder.	
§ 70	Vd informerar A) Tillsyn arbetsmiljöverket Vd informerar om att arbetsmiljöverket gjort ett planerat tillsynsbesök med fokus på arbetsmiljöansvar i byggprojekt. AB Bostäder delegerar arbetsmiljöansvaret till	

Signature reference: 52e97c51-effd-4ce1-9ed1-ccae300aa8d4

	upphandlad entreprenör genom särskilt beslut. Arbetsmiljöverket har granskat detta och konstaterat att det uppfyller alla juridiska krav. Arbetsmiljöverket kommer dock tillbaka för att göra tillsyn på motsvarande delar kopplat mot upphandlade ramentreprenörer. B) Laken 21 och 22 Vd informerar om processen och bolaget står just nu. Oberoende värdering är beställd. Fastighetsutvecklingschef går igenom kalkylen och konstaterar att det just nu är tajt och mycket hänger på framtida prognos. C) Pågående projekt Vd informerar om Spettet där maskiner är på plats och projektet flyter på enligt plan. ROT:en på Skalbaggen flyter också på men vissa stammar har fått skjutas fram några veckor på grund av sanering av löss. För Sköldbaggen är tidplanen något förskjuten men bolaget har förhoppningar om att detta inte ska störa kommande hyresgästs tidplan. Utemiljön på kvarteret Leoparden görs om och ska vara klar under hösten. Vad gäller Systembolagets lokal så har de för avsikt att lämna lokalen i slutet av november. Bolaget har inte hittat någon extern hyresgäst till de 800 kvadratmeter stora lokalerna. Som det ser ut nu kommer bolaget att flytta kontoret dit för att kunna ställa om nuvarande kontor till bostäder. D) Ny fastighet, Solhagen 9 Vd informerar om att bolaget förvärvat en ny fastighet, Solhagen 9. Fastigheten består idag av ett enfamiljshus i dåligt skick. Bolaget kommer att riva huset och iordningställa tomten. **Beslut:** Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.	
§ 71	Personal/Organisation A) Personal En av bolagets kvartersvärdar som har varit tjänstledig för studier har sagt upp sig och fått nytt arbete efter studierna. Ytterligare en kvartersvärd kommer att vara tjänstledig för studier från hösten 2026 och 2,5 år framåt. Rekrytering av ny kvartersvärd är klar. Bolaget har nu ute en tjänst som kundcentermedarbetare och hittills har det inkommit ca 30 ansökningar. **Beslut:** Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.	
§ 72	Övriga frågor A) Försäljning av fastigheterna Skäran 15 och 17 AB Bostäder äger idag 81 lägenheter fördelat i tre hus på två fastigheter. Fastigheterna ligger centralt placerat utmed Esplanaden och i direkt anslutning till bolagets kommande nyproduktion på kvarteret Spettet.	

Signature reference: 52e97c51-effd-4ce1-9ed1-ccae300aa8d4

AB Bostäder startade för över 10 år sedan ett planarbete i syfte att riva husen och ersätta dessa med nyproduktion. Detaljplanen vann laga kraft under 2022. De tre husen uppfördes på 1960-talet och lägenheterna har populär, tidstypisk planlösning.

Husen har sedan de byggdes haft problem med sättningar. Sättningarna har minskat men inte helt avtagit, mittenhuset är värst drabbat med 60 cm lutning från gavel till gavel.

Att stabilisera husen är kostsamt framför allt då två av husen har skyddsrum i källaren.

Med anledning av rådande marknad ser bolaget inte det som realistiskt att i dagsläget riva och återuppföra nya lägenheter enligt gällande detaljplan. Samtidigt står husen i närtid inför större renoveringar där bland annat stammarna behöver ses över.

Styrelsen har sedan tidigare gett Vd i uppdrag att utreda två alternativ vidare, renovera och behålla eller sälja.

Om AB Bostäder väljer att behålla fastigheterna står husen inför stamrenovering, ny ventilation samt allmän uppdatering till moderna styrsystem. Att genomföra en mindre renovering för att skjuta på de större renoveringarna har uteslutits på grund av att det inte anses vara kostnadsrimligt. Behåller AB Bostäder fastigheterna måste bolaget prioritera kommande ROT-projekt då bolaget inte har möjlighet att genomföra mer än de 100 lägenheter årligen som i dagsläget ligger i planeringen.

Väljer AB Bostäder att sälja fastigheterna minskas bostadsbeståndet i nya staden med 81 lägenheter som i dagsläget har relativt låga hyror och påverkar därmed bolagets möjligheter i det bosociala arbetet.

Bolagets ledning förespråkar en försäljning av fastigheterna Skäran 15 och 17.

Beslut: Styrelsen godkänner att Vd arbetar vidare med en försäljning av fastigheterna Skäran 15 och 17 under förutsättning att Lidköping Stadshus AB inte har något att erinra.

B) Omvärldsbevakning

Ekonomichef går igenom allmännyttans jämförelse för 2025. AB Bostäder står sig väl i jämförelse både vad gäller vakansgrad, driftnetto, resultat osv. Ekonomichef visar också en framtida prognostisering av kostnader och intäkter samt hur ökade taxor kommer att påverka bolagets ekonomi och resultat om inga förändringar sker. Ekonomichef visar också exempel på hur bolaget kan komma att behöva arbeta framåt för att kunna behålla resultatnivåer i storlek med de senaste åren.

Beslut: Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.

C) Fusion av Lidköping Spaden 2 AB samt AKO-Fastigheter AB till AB Bostäder i Lidköping

AB Bostäder i Lidköping har ägt AKO-Fastigheter AB sedan år 2016. De senaste åren har det inte bedrivits någon verksamhet i bolaget varför fusion nu föreslås. Lidköping Spaden 2 AB har AB Bostäder ägt sedan 2023. I bolaget ligger fastigheten Spaden 2 med en

Signature reference: 52e97c51-effd-4ce1-9ed1-ccae300aa8d4

	lokal samt en lokalhyresgäst. Bolaget köptes i syfte att kunna nyttja fastigheten Spaden 2 för parkering kopplat till de nya bostäderna på kvarteret Spettet som ska stå klara 2028. Då fastigheten kommer att nyttjas i AB Bostäders verksamhet under lång tid framöver föreslås även här en fusion av Lidköping Spaden 2 AB till AB Bostäder i Lidköping. Genom att fusionera de båda bolagen, AKO-fastigheter AB samt Lidköping Spaden 2 AB till huvudbolaget AB Bostäder i Lidköping sparar bolaget pengar på revisonsgranskningar samt den tid som läggs på bland annat bokslut för respektive bolag. **Beslut:** Styrelsen beslutar att fusionera bolagen AKO-Fastigheter AB och Lidköping Spaden 2 AB till bolaget AB Bostäder i Lidköping. D) Övrig fråga Joel Liljebjörn ställer en fråga om hur bolaget arbetar med sorteringshus och eventuell kameraövervakning. Vd svarar att ett flertal gårdar idag har fått nya sorteringshus i samband med att bolaget anpassar gårdarna för fler fraktioner men att bolaget har problem med att sopsorteringen inte sköts. Bolaget överväger kameraövervakning där så är möjligt med hänvisning till andra allmännyttiga bostadsbolag har lyckats få hyresgästerna att ändra beteende med hjälp av att bolaget kan se vem som taggat in sig och kameror som visar om hyresgästen sorterar sina sopor. **Beslut:** Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.	
§ 73	Delgivningar **Beslut:** Styrelsen beslutar att lägga delgivningarna till handlingarna.	
	Mötet avslutas	

Signature reference: 52e97c51-effd-4ce1-9ed1-ccae300aa8d4

NETPUBLICATOR® VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: PÄR JOHNSON
Date: 2026-10-05 15:16:56
BankID refno: 01a10c35-baf2-7175-877e-c79c811dfe4e

Pär Johnson

Signed by: TOMAS LIDBERG
Date: 2026-10-05 14:18:53
BankID refno: 01a10c00-8832-7163-be89-0cf39a006fce

Ordförande: Tomas Lidberg

Signed by: Lena Caroline Hagström
Date: 2026-10-05 14:20:23
BankID refno: 01a10c01-f0fd-702e-b9f6-f4ee3b11aa4e

Caroline Hagström

Signature reference: 52e97c51-effd-4ce1-9ed1-ccae300aa8d4

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.