Styrelsen för Västerviks Bostads AB

Tid

23 oktober 2025 klockan 09:00 – 12:30

Plats

Konferensrum Prosten, Bryggaren Västervik

Protokollsnummer och omfattning

Protokoll nummer 7, §§ 110–126

Beslutande

Roger Axmon, ordförande
Ruth Piatek-Wallin, vice ordförande, deltar via Teams vid § 110 - § 118
Thorbjörn Bäckrud
Kenneth Lind
Börje Nordström
Tomas Sundell
Adam Svensson
~~Stefan Ågren~~
Krister Örnfjäder

Övriga närvarande

Andreas Horste, VD
Marcus Sundell, Kommunal
Mats Glimmersjö, avdelningschef för underhållsavdelningen, deltar vid § 110 - § 115.
Marcus Johansson, Byggsamordnare, deltar vid § 110 - § 115.
Christina Bäckström, Ekonomichef, deltar vid §116
Fredrik Borg Dunge, Tillförordnad ekonomichef, deltar vid §116 - § 118
Agneta Henriksson, Senior Business Controller
Fredrik Johansson, Teknikchef, deltar vid § 122 - §124
Pia Jurell, Strategisk koordinator
Linnéa Nilsson, mötessekreterare

Protokollet undertecknas av

Roger Axmon , ordförande
Linnéa Nilsson, sekreterare

Tomas Sundell , justerare

Ärendelista 23 oktober 2025

§110	Mötets öppnande		4
§111	Upprop		5
§112	Val av justerare		6
§113	Godkännande av dagordningen		7
§114	Godkännande av föregående protokoll	2025/4	8
§115	Information från verksamheten		9
§116	Information från kommunkoncernens finansfunktion - Christina Bäckström		10
§117	Uppföljning av aktivitetsplan		11
§118	Budget 2026 och ekonomisk planering 2027–2028 samt prognos september - Beslut	2025/7	12 - 13
§119	Bostadsförsörjningsprogram - Beslut	2025/286	14 - 15
§120	Information om bolagets försäkringar		16
§121	VD informerar		17
§122	Teknikavdelningen informerar		18
§123	Rapporter		19
§124	Övriga frågor		20
§125	Nästa möte		21
§126	Avslutning		22

VBAB § 110

Mötets öppnande

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

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 111

Upprop

Upprop görs och närvarande är:

Roger Axmon, ordförande
Ruth Piatek – Wallin, vice ordförande (deltar via Teams)
Tomas Sundell
Thorbjörn Bäckrud
Krister Örnfjäder
Börje Nordström
Adam Svensson
Kenneth Lind
Marcus Sundell
Andreas Horste
Agneta Henriksson
Mats Glimmersjö
Marcus Johansson
Pia Jurell
Linnéa Nilsson

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 112

Val av justerare

Styrelsen beslutar

Att välja Tomas Sundell som justerare till dagens styrelsemöte.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 113

Godkännande av dagordningen

Styrelsen beslutar

Att godkänna dagordningen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 114

Godkännande av föregående protokoll

Diarienummer: 2025/4

Styrelsen beslutar

Att godkänna föregående protokoll och lägga detta till handlingarna.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 115

Information från verksamheten

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen har uttryckt önskemål om att få en bättre inblick i bolagets verksamhet genom att få presentationer från bolagets chefer. Syftet är att ge styrelsen en tydligare förståelse för den dagliga verksamheten och en helhetsbild av bolaget.

Inbjudna till dagens styrelsemöte är Mats Glimmersjö, avdelningschef för underhållsavdelningen och Marcus Johansson, byggsamordnare.
Mats och Marcus redogör för avdelningens uppdrag, det dagliga arbetet samt verksamhetens betydelse för bolaget som helhet.

Styrelsen får information om pågående projekt inom underhållsavdelningen, samarbetsformerna mellan avdelningarna och fastighetsskötarna samt hur uppdrag prioriteras och genomförs. Vidare redogörs för vilka arbeten som utförs i egen regi och när externa entreprenörer anlitas.

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

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 116

Information från kommunkoncernens finansfunktion - Christina Bäckström

Sammanfattning av ärendet

I styrelsens instruktioner för ekonomisk rapportering står det angivet att styrelsen en gång om året ska träffa kommunkoncernens finansfunktion.

Ekonomichef Christina Bäckström som är inbjuden till dagens styrelsemöte börjar med att ge styrelsen en omvärldsanalys, hur det ekonomiska läget ser ut för Sverige men även för övriga delar av världen, detta för att styrelsen ska få en inblick i vad som händer i vår omvärld samt viktiga händelser i kommunkoncernens ekonomi under det gångna året fram till dagens datum.

Christina Bäckström informerar om att Riksbanken har sänkt styrräntan, att inflationen är på väg ner och hur detta påverkar ekonomin, räntor och lånebilden framöver. Fokus läggs på kommunkoncernens totala låneskuld, genomsnittlig snittränta i låneportföljen, låneprocessen, bankens funktion, vilket lånetak som finns, hur ränteavdragsbegränsningar påverkar ekonomin samt låneskuldens fördelning på respektive låntagare.

Under presentationen ges styrelseledamöterna möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen tackar Christina Bäckström för en mycket intressant och givande redovisning.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 117

Uppföljning av aktivitetsplan

Sammanfattning av ärendet

På styrelsemötet 2025-03-27 gav styrelsen förslag om att lägga till ärendepunkt ”Uppföljning av aktivitetsplan” på ärendelistan, detta för att kunna följa upp ärenden som ligger utanför årshjulet.

Vid dagens styrelsemöte informerar VD Andreas Horste om aktivitetsplanen, de ärenden som ingår i den samt vilka som kan markeras som klara.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att godkänna aktivitetsplanen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 118

Budget 2026 och ekonomisk planering 2027-2028 - Beslut

Diarienummer: 2025/7

Sammanfattning av ärendet

Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge inleder sin presentation med att berätta om hur den ekonomiska processen ser ut när det kommer till budgetarbetet.

Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge redovisar förslag till budget 2026 och ekonomisk planering 2027–2028 för Västerviks Bostads AB.

På styrelsemötet 2024-10-24 § 118 gav styrelsen ledningen i uppdrag att se till att åtgärder genomförs så att rörelseresultatet i budget 2026 inte fortsätter att falla nedåt. Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge redovisar det åtgärder som gjorts, vilket har resulterat i ett förbättrat rörelseresultat i budget 2026.

Rörelseresultatet för budget 2026 visar på 94 miljoner.
Prognosen pekar mot att bolaget kommer att klara sitt avkastningskrav på 4,3 % samt uppnå 77 % i självfinansieringsgrad.

Vidare presenteras förslag till investeringsplan för planerade projekt 2026–2028 samt totalbeloppen för de planerade investeringarna.

Tillförordnad ekonomichef Fredrik Borg Dunge informerar om ekonomirapport per 2025-09-30.

Under styrelsemötet ges det möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att godkänna budget 2026 och ekonomisk planering 2027–2028 för Västerviks Bostads AB, samt

Att godkänna investeringsplanens planerade projekt 2026–2028.

Beslutet är elektroniskt justerat.

§ fortsättning

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Budget 2026 och ekonomisk planering 2027–2028 för Västerviks Bostads AB
Investeringsplan med totalbelopp 2026–2028 för Västerviks Bostads AB
Ekonomirapport per 2025-09-30

VBAB § 119

Bostadsförsörjningsprogram - Beslut

Diarienummer: 2025/286

Sammanfattning av ärendet

Alla kommuner måste enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anta en handlingsplan för bostadsförsörjning.

Handlingsplan för bostadsförsörjning anger hur Västerviks kommun ska arbeta medbostadsförsörjningen med identifierade målområden och åtgärder.

Handlingsplanen ska enligt lagen innehålla behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planeradeåtgärder för att nå målen samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Handlingsplanen grundar sig på en analys av bostadsbeståndet, behoven och bostadsmarknaden i kommunen. Handlingsplanen för Västerviks kommun gäller för kommunkoncernen, inklusive kommunens bolag.

Styrelsen får under dagens styrelsemöte information om handlingsplanen, hur processen framåt ser ut samt möjlighet att ställa frågor.

Återkoppling i ärendet kommer att ske på ett styrelsemöte i början av år 2026.

Förslag till beslut

VD föreslår

Att ge VD i uppdrag att granska handlingsplanen utifrån bolagets perspektiv och återrapportera till styrelsen om det finns delar som påverkar bolaget.

Styrelsen beslutar

Att ge VD i uppdrag att granska handlingsplanen utifrån bolagets perspektiv och återrapportera till styrelsen om det finns delar som påverkar bolaget.

Beslutet är elektroniskt justerat.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

§ fortsättning

Handlingar i ärendet

Handlingsplan för bostadsförsörjning för Västerviks kommun

VBAB § 120

Information om bolagets försäkringar

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen har uttryckt önskemål om att få en presentation av bolagets försäkringar, i syfte att säkerställa att bolaget har ett tillräckligt försäkringsskydd för olika situationer.

Senior Business Controller Agneta Henriksson informerar om de försäkringar som bolaget har tecknat, deras omfattning och vad de täcker, samt basbeloppen som finns.

Agneta Henriksson redogör även för hur samarbetet med bolagets försäkringsbolag fungerar.

En årlig presentation av bolagets försäkringar läggs in i årshjulet.

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

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 121

VD informerar

Åbyhöjden 6.
VD Andreas Horste informerar om renoveringen av huset Åbyhöjden 6. Styrelsen får information om hur processen framåt ser ut. Ett studiebesök för styrelsen planeras i början av december.

Landsbygdsrådet.
Strategisk koordinator Pia Jurell informerar om intresset för hyreslägenheter på landsbygden i Västerviks kommun. Styrelsen får ta del av resultat från de undersökningar som genomförts under tidigare år och information om arbetet framåt ser ut.

Bostad Först
VD Andreas Horste informerar om processen och det fortsatta arbetet gällande Bostad Först.

Marknadsläget, synpunkter på Västerviks Bostads AB
VD Andreas Horste informerar om att Teknikavdelningen och Marknadsavdelningen arbetar med ärendet samt redogör för hur arbetet planeras framåt.

Wikells ROT
Styrelsen informeras om vad Wikells ROT innebär för bolaget och hur bolaget ska arbeta med det framöver.

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 § 122

Teknikavdelningen informerar

Teknikchef Fredrik Johansson ger en återkoppling om Boverkets nya byggregler som började gälla den 1 juli 2025, vad byggreglerna innebär, hur dessa påverkar bolaget samt vilka krav som ställs på vår organisation.

Styrelsen får vid dagens styrelsemöte möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 123

Rapporter

Inga övriga rapporter fanns att rapportera.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 124

Övriga frågor

Kenneth Lind frågar om legionellautbrottet på simhallen och varför den nybyggda delen drabbas av återkommande fall. VD Andreas Horste återkommer med information i ärendet vid nästa styrelsemöte.

Krister Örnfjäder lyfter frågan om områdesträffar i våra bostadsområden, där boende och personal kan mötas och utbyta information.
VD Andreas Horste informerar om att bolaget arrangerar träffar, bland annat under konceptet ”Kul på gården”, för att främja en social dialog mellan hyresgäster och personal. VD Andreas Horste meddelar att han återkommer i ärendet och föreslår att marknads- och kommunikationschef Annika Källmark bjuds in till ett styrelsemöte för att informera om genomförda aktiviteter under 2025 samt planerade aktiviteter för 2026.

Krister Örnfjäder lyfter frågan om vem som ansvarar för underhållet av tak och uteplatser i våra bostadsområden. Teknikchef Fredrik Johansson och VD Andreas Horste informerar om hur processen fungerar och klargör om det rör sig om en driftfråga eller om renovering planeras för området.

VD Andreas Horste lyfter frågan om det nya informationsutskicket till styrelsen. Eftersom utskicket skickades ut strax före styrelsemötet, ber styrelsen att få återkomma i ärendet vid nästa möte.

Styrelsen beslutar

Att godkänna informationen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 125

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag den 27 november 2025 i samband med styrelsekonferensen.

Beslutet är elektroniskt justerat.

VBAB § 126

Avslutning

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

Beslutet är elektroniskt justerat.