

Protokoll från styrelsemöte nr 5, år 2025 för LysekilsBostäder AB

Sammanträdesdatum: 2025-10-30

Tid: kl. 14.00 – 16.00

Plats: LysekilsBostäders kontor Kungsgatan 59

Närvarande:

Ledamöter

Klas-Göran Henriksson	ordförande
Christina Mattisson	
Lars Axelsson	

Tjänstgörande suppleant

Anders Elfström

Övriga

Christina Johansson	vd
Maria Andersson	ekonomichef/sekreterare
Micael Melin	del av punkt 47

Ej närvarande

Elisabeth Schewenius Ström	vice ordförande
Anders Henriksson	ledamot
Susanne Baden	suppleant
Max Jansson	suppleant

Paragraf §§ 40-50

§ 40 Öppnande, upprop, dagordning, anmälan av nya ärenden

Ordförande hälsar samtliga välkomna och öppnar därefter sammanträdet. Upprop genomförs enligt ovan. Dagordning fastställs.

§ 41 Val av justerare

Lars Axelsson utses jämte ordförande att justera protokollet.

§ 42 Föregående protokoll, nr 4 2025

Protokoll från styrelsens sammanträde den 11 september antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 43 Ärende nr 1. Preliminär budget 2026 bilaga 1.1–1.3

Ekonomiansvarig redogör för LysekilsBostäders preliminära budget 2026 enligt utsända bilagor 1.1-1.3.

Styrelsen beslutade;

att anta preliminär budget för 2026 enligt bilagorna 1.1-1.3.

§ 44 Ärende nr 2. Intern kontroll, bilaga 2.1-2.2

Vd redogör för granskning av intern kontroll 2025 samt intern kontrollplan 2026 enligt utsända bilagor 2.1 och 2.2.

Styrelsen beslutade;

- att anta granskning av kontrollmoment i intern kontrollplan 2025 enligt bilaga 2.1.
- att anta intern kontrollplan 2026 enligt bilaga 2.2.

§ 45 Ärende nr 3. Uthyrningspolicy

Vid ombyggnation av fastigheten Kungsgatan 30–32 erhöll bolaget investeringsstöd. För att uppfylla Länsstyrelsens villkor för stödet har komplettering gjorts i uthyrningspolicyn, enligt utsänd handling, ärende 3.

Styrelsen beslutade;

- att godkänna komplettering av uthyrningspolicyn på sid 5 enligt följande lydelse: För lägenheter i fastigheten på Kungsgatan 30–32 tillämpar LysekilsBostäder inte ordinarie inkomstkrav. I stället görs en individuell bedömning av den sökandes betalningsförmåga, så att det bedöms sannolikt att hyran kan betalas löpande.

§ 46 Ekonomiska rapporter:

Ekonomiansvarig lämnar information om bolagets ekonomi och uppehåller sig i huvudsak till följande:

- Likviditet.
- Refinansiering av lån.



- Redovisning av erlagda sociala avgifter och skatter.
- Uppföljning riktlinjer avseende finansverksamhet; LysekilsBostäder följer finanspolicy.

Styrelsen beslutade;

att anta informationsrapporterna.

§ 47 Informationsärenden:

Vd och fastighetschef lämnar information och uppehåller sig i huvudsak till följande:

- **Slutrapport angående kommunens konkurrens med näringslivet;** enligt utsänd bilaga 3.
- **Hyresförhandling 2026;** hyresförhandling är påkallad med Hyresgästföreningen. Tre möten är inbokade varav första mötet sker i november.
- **Utredning om överföring av tillgångarna i Kooperativa omsorgsbostäder till Lysekils kommun eller dotterbolag;** slutrapport är presenterad på kommunstyrelsen i oktober. Bolaget avvaktar beslut i frågan.
- **Boende för äldre;** projekt för utveckling av trivselboende pågår:
 - del av Gullvivan, upphandling genomförd. Avvaktar Thordénstiftelsens beslut om eventuell byggnation på Skäftö innan projektering av fas 1 påbörjas.
 - Drottninggatan 43, 45, 47 och 49, utveckling av trivselboende pågår enligt plan.
 - Järnväggsgatan 6, boende för målgrupp 60+, bolaget har fått indikation om att lokalhyresgäst önskar flytta sin verksamhet. Idé finns att bygga om berörd lokalyta till ca 6 lägenheter.
- **Badhusberget 2.0;** statusuppdatering.
- **Investerings- och underhållsprojekt;**

Nyproduktion

- Revolvern; Mark- och miljödomstolen har avslagit detaljplan. Lysekils kommun har överklagat ärendet till mark- och miljööverdomstolen och erhållit prövningstillstånd.
- Lysekilshemmet; Lysekils kommun utreder möjlighet att bygga om fastighetens nyare del till SÄBO. Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat om förstudie i ärendet.
- Utsikten; inget nytt att rapportera.

Underhållsprojekt

- Tornvägen, installation av nytt värmesystem slutförd.
 - Kvarnberget; separering av dagvatten, upphandling klar, arbetet beräknas påbörjas 2026.
 - Kvarnberget, målning av trapphus.
 - Trötens förskola; på grund av att ny verksamhet flyttar till lokalerna behöver ventilation åtgärdas samt mindre underhåll utföras.
 - Drottninggatan; utveckling av gårdsmiljö påbörjas under november. Hyresgäster kommer att erbjudas tillvalsmöjlighet, inglasad balkong.
 - Almgatan, byte av garageport samt insättning av gångdörr i parkeringsgarage.
 - Bagarvägen ROT-renovering; arbete pågår enligt plan, byggstart mars/april 2026.
 - Enevägen; byte av stolpbelysning.
- **Vakansläget;** per oktober är 20 lägenheter vakanta. Prognosen för helår indikerar en ökning av vakanskostnaderna i förhållande till budget. Avvikelsen beror främst på lägre uthyrning av lokaler och lägenheter till gästarbetare på Preem.
 - **Marknadsaktiviteter;** statusuppdatering.
 - **Personal;** statusuppdatering.

Styrelsen beslutade;

att anta informationsrapporterna.

§ 48 Övriga frågor

Brand i Badhusberget

Förvaltningen lämnade information om brand i Badhusberget den 18 oktober där en lägenhet totalförstördes och saneringsarbete har inletts.

§ 49 Kommande möten

- Nästa styrelsemöte 11 december kl 15.00.
- Utvecklingsdag 20 november, Gula villan kl 08.00.



§ 50

Mötet avslutas

Ordföranden tackade för visat intresse och avslutade mötet.

Vid protokollet



Maria Andersson
Sekreterare

Justeras



Klas-Göran Henriksson
Ordförande



Lars Axelsson

