TJÖRNS bostads ab

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Sammanträdesdatum 2026-10-07

Styrelsemöte nr. 6

Plats och tid	Styrelserummet i Vallhamn kl. 13:00 – 14.55
Utses att justera	Christer Ekman
Justering	Digital justering
Paragrafer	52-62

Underskrift Sekreterare
Carina Eliasson

Ordförande
Cyril Esbjörnsson

Justerare
Christer Ekman

Protokollet är digitalt justerat och saknar därför namnunderskrifter.

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

Beslutande	Cyril Esbjörnsson (TP) Mats Johansson (L) Anders Johansson (M) Magne Hallberg (KD) Christer Ekman (S)
Övriga närvarande	Henry Hermansson (C) Tomas Arvidsson (M) Anders Westlund (SD) Marieanne Berndtsson (S) Rikard Larsson (S)
	Main Krantz, VD Jörgen Johansson, ekonomiansvarig Maria Axelsson, byggprojektledare Johan Söderqvist, byggprojektledare Tobias Åberg, byggprojektledare Heléne Andersson, administratör Carina Eliasson, sekreterare

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

§ 52

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen fastställer utskickad dagordning med följande ändringar:

Utgår
Punkt 9 - Begäran om utökad kommunal borgen, Tjörns Bostads AB

Tillägg
Punkt 15 - Eventuell försäljning av fastigheter

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

§ 53

Föregående mötesprotokoll 2026

2026/1

Beslut
Styrelsen lägger föregående mötesprotokoll till handlingarna.

Beslutsunderlag
Styrelseprotokoll 2026-09-09

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

§ 54

Rapport från bolaget

Beslut
Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning
VD Malin Krantz, byggprojektledare Maria Axelsson, Johan Söderqvist och Tobias Åberg redogör för bolagets verksamhetsrapport, idag bland annat om:

- Häggvallskolan – Östra navet
- Uppföljning av Delta 2.0 - startbesked
- Uppföljning av nybyggnation Bleketskolan
- Uppföljning av Linhäcklans gruppbostad
- Uppföljning av Tennistomtens Trygghetsboende
- Information samråd detaljplan Koholmen 1:183 och del av Koholmen 1:1
- Eventuell försäljning av fastigheter
- Information om förslag till organisationsförändringar för att öka effektiviteten och dra nytta av den samlade kompetensen.

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

§ 55

Information om detaljplan Koholmen 1:183 och del av Koholmen 1:1 - Samråd

2026/23

Beslut
Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning
Byggprojektledare Maria Axelsson lämnar en rapport från informationsmötet om samrådet för detaljplanen.

Ett förslag till ny detaljplan för Koholmen 1:183 och del av Koholmen 1:1, ”Bostäder i Klädesholmens skola” har tagits fram och är nu ute på samråd. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus i de befintliga skolbyggnaderna på fastigheten Koholmen 1:183. Syftet är även att säkerställa gatuanslutning och parkering samt att bevara de befintliga byggnadernas volym och fotavtryck, kulturhistoriska form och uttryck.

Planförslaget skapar även förutsättningar för att bredda angöringsvägen till planområdet i korsningen mot Södra Bäckerövägen. Ett mindre område planläggs som parkering för att fortsatt möjliggöra yta avsedd för allmänna parkeringsplatser. Byggnad A har högt kulturhistoriskt värde vilket regleras genom att bevara byggnadens uttryck samt att varsamhet framför allt ska tas till fasad, fönster, dörrar och de olika våningsplanens symmetriska uppbyggnad. Byggnadens ljusa färgsättning och små återkommande takkupor är även viktiga för byggnadens uttryck och karaktär.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Beslutsunderlag
Planbeskrivning Koholmen 1:183
Plankarta Koholmen 1:183
Illustrationsplan Koholmen 1:183

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

§ 56

Delårsbokslut Tjörns Bostads AB per 31 augusti 2026

2026/22

Beslut
Styrelsen för Tjörns Bostads AB beslutar att godkänna delårsbokslut 2026-08-31.

Sammanfattning
Tjörns Bostads AB redovisar ett positivt resultat 1 193 tkr för perioden, efter avsättning för uppskjuten skatt. Resultat före avsättning uppskjuten skatt är ett plusresultat om 3 955 tkr. Budgeterat resultat före skatt för perioden uppgår till 1 333 tkr. Det innebär en positiv avvikelse före skatt om 2 622 tkr men innebär en negativ avvikelse mot budget efter skatt med -140 tkr. Bolagets intäkter avviker inte väsentligt mot budget. På kostnadssidan påverkar däremot fortsatt en del oförutsedda poster det negativa utfallet mot budget. Ett kostnadsfört förgävesprojekt på Myggenäs 4:5 Almön med -905 tkr, Heås markutredning med -396 tkr, vattenläckor med -411 tkr, inomhusmiljöutredningar med -306 tkr. Kostnader för oförutsedda poster uppgår till sammanlagt -2 018 tkr.

Oförutsedda poster riskerar fortsätta resterande månader fram till årsbokslutet. Prognos för året uppgår till ett plusresultat om 5 000 tkr före avsättning till uppskjuten skatt och ett plusresultat efter avsättning till uppskjuten skatt om 1 000 tkr.

Beslutsunderlag
Tjänsteutlåtande 2026-09-22
Delårsrapport per 2026-08-31

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

§ 57

Godkännande av nyupplåning

2026/27

Beslut
Styrelsen beslutar att godkänna nyupplåning med 56 miljoner kronor avseende inköp av idrottshall samt för nyinvestering av LSS Linhäcklan i Rönnäng.

Sammanfattning
Tjörns Bostads AB:s styrelse har tidigare godkänt investeringarna inköp av idrottshall i Kållerkärr för motsvarande 21 mkr samt för nybyggnation av LSS i Rönnäng för motsvarande 35 mkr. Bolaget är med anledning av investeringarna i behov av nyupplåning om 56 mkr.

Bolaget har idag lån motsvarande 942 mkr med kommunal borgen. Beslutat borgensåtagande från Tjörns kommun uppgår till 1 000 mkr, (KF 2025-04-24 §60). Således ryms befintliga lån och beslutad nyupplåning inom borgensåtagandet.

Tidigare beslut
Styrelsen för Tjörns Bostads AB 2025-05-21, § 43
Styrelsen för Tjörns Bostads AB 2026-05-20, § 41

Beslutsunderlag
Tjänsteutlåtande 2026-09-16

Beslutet skickas till
Kommuninvest

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

§ 58

Uppföljning internkontroll

2026/5

Beslut
Styrelsen för Tjörns Bostads AB beslutar om uppföljning av intern kontroll till och med oktober 2026.

Sammanfattning
Inom ramen för bolagets internkontrollplan ska uppföljning av beslutade kontrollområden ske under året.

I maj beslutas om uppföljning av intern kontroll.

Det har inte skett några tillkommande kontrollområden sedan presentation av riskanalys och intern kontrollplan sedan föregående styrelsemöte. Inga avvikelser att rapportera av utförd intern kontroll över redovisade kontrollområden till och med oktober 2026.

Tidigare beslut
Tjörns Bostads AB 2026-03-18, § 5
Tjörns Bostads AB 2026-05-20, 39

Beslutsunderlag
Tjänsteutlåtande 2026-09-30
Uppföljning av intern kontroll oktober 2026

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

§ 59

Godkännande av långtidsplan

2026/24

Beslut
Styrelsen för Tjörns Bostads AB godkänner upprättat förslag till långtidsplan för åren 2027-2031.

Sammanfattning
Bolaget ska årligen fastställa en långtidsplan. Bolagets budgetgrupp har tagit fram en långtidsplan för åren 2027-2031exklusive Kommunfullmäktiges investeringsbeslut för åren 2027-2031.

Beslutsunderlag
Tjänsteutlåtande 2026-09-29
Långtidsplan 2027-2031

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

§ 60

Remiss avseende parkeringspolicy

2026/19

Beslut
Tjörns Bostads AB beslutar att översända upprättat tjänsteutlåtande som remissvar till kommunstyrelsen.

Sammanfattning
Tjörns kommunala bolag har fått möjlighet att yttra sig över förslag till parkeringspolicy

Då det är många aktörer som berörs av parkeringsfrågan finns behov av en samlad inriktning för hur parkering ska hanteras på Tjörn och därför har ett förslag till parkeringspolicy tagits fram.

Policyn anger vad kommunen vill uppnå och vilken inriktning som gäller, inte att låsa fast reglering eller funktion på enskilda platser. Efter policyns antagande tas lokala trafikföreskrifter, skyltning på allmän platsmark, markägarvillkor/arrendeavtal på kvartersmark samt krav i detaljplan och bygglov fram.

Policyn är vägledande för de parkeringsanläggningar som kommunen och de kommunala bolagen ansvarar för, det vill säga både parkering på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och på kommunens egna anläggningar, samt utgör en grund för dialog och samverkan med övriga aktörer. Kommunen har begränsad rådighet då det ofta finns enskilt huvudmannaskap för allmänna platser, där vägföreningar är väghållare, vilket innebär olika villkor för vem som får parkera, olika tidsreglering och olika avgifter.

Tjörns Bostads AB (TBAB) och Tjörns Hamnar AB (THAB) är positiva till ambitionen om en gemensam och tydlig inriktning för parkeringsfrågorna inom kommunen. Bolagen lämnar följande synpunkter på förslaget.

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

Avgiftsfri parkering i bostadsområden

I riktlinje 6 anges att parkeringsytor och gatuparkering som utgångspunkt bör vara avgiftsfria där parkeringstrycket är lågt och kapaciteten normalt är tillräcklig. Samtidigt anges att avgift bör användas där det behövs för att bland annat styra efterfrågan och säkerställa att parkeringsutbudet används på ett ändamålsenligt sätt.

TBAB och THAB anser att besöksparkering i bostadsområden även fortsättningsvis bör kunna avgiftsregleras. Avgiftsfri besöksparkering kan minska efterfrågan på de parkeringsplatser som bolagen upplåter genom separata parkeringsavtal till bostadshyresgäster och därmed påverka bolagens intäkter. En avgift bidrar även till att besöksparkeringarna används för avsett ändamål och inte som ett avgiftsfritt alternativ till en hyrd parkeringsplats.

Parkeringstaxa och bolagens egna parkeringsavtal

TBAB och THAB ser positivt på en samordnad och tydlig reglering av besöksparkering och annan avgiftsreglerad parkering, med enhetlig skyltning och tydliga villkor. Detta ligger i linje med parkeringspolicyns inriktning.

Bolagen tolkar skrivningen om en samlad parkeringstaxa för kommunens parkeringsytor som att den avser avgiftsreglerad parkering och inte prissättning av parkeringsplatser som bolagen upplåter till bostadshyresgäster genom separata parkeringsavtal.

Prissättning och villkor för dessa parkeringsavtal bör även fortsättningsvis beslutas av respektive bolag. Prissättningen baseras bland annat på jämförelser med närliggande kommuner, underlag från Sveriges Allmännytta samt respektive bolags kostnader och ekonomiska förutsättningar. Bolagen har den direkta kännedomen om kostnader och intäkter kopplade till dessa upplåtelser. För att möjliggöra en ändamålsenlig prissättning och en långsiktigt god ekonomi bör rådigheten över prissättning och avtalsvillkor därför kvarstå hos respektive bolag.

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

TBAB och THAB önskar därför att det tydliggörs i parkeringspolicyn att den samlade parkeringstaxan inte omfattar prissättning och villkor för parkeringsplatser som bolagen upplåter genom separata parkeringsavtal till bostadshyresgäster.

Beslutsunderlag
Tjänsteutlåtande 2026-09-28
Remiss – förslag parkeringspolicy
Utkast – Parkeringspolicy för Tjörns kommun

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

§ 61

Sammanträdesordning 2027

2026/25

Beslut
Styrelsen fastställer sammanträdesordning för år 2027 med styrelsesammanträden den 17 mars, 26 maj, 6 oktober och 1 december.

Datum för eventuella extrasammanträden blir 24 februari och 8 september. Om det blir något extra sammanträde beslutas på december respektive majsammanträdet.

Om inte annat bestäms inleds samtliga sammanträden kl. 13:00.

Sammanfattning
Förslag till nästkommande års sammanträdesplanering har upprättats.

För att anpassa för kommunkoncernens önskemål har förslaget utarbetats för att ge möjlighet till ökad beredningstid gentemot moderbolagets sammanträden. Detta görs genom att där det är möjligt och med beaktande av andra faktorer utöka utrymmet mellan dotterbolagens respektive moderbolagets styrelsesammanträden. I mars och december är det dock begränsad möjlighet till utökad utrymme utifrån krav på styrelsens behandling av årsredovisningen (mars) samt julhelgerna (december).

Datum för eventuella extrasammanträden föreslås 24 februari och 8 september. Beslut om dessa blir av tas på december respektive majsammanträdet.

Beslutsunderlag
Tjänsteutlåtande 2026-09-23
Förslag till sammanträdesdagar 2027

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

§ 62

Eventuell försäljning av fastigheter

2026/29

Beslut

Styrelsen för Tjörns Bostads AB beslutar att godkänna redovisning av försäljningsobjekt samt ge VD i uppdrag att kontakta mäklare för en första bedömning av två redovisade försäljningsobjekt.

Sammanfattning

Tjörns Bostads AB redovisar per 31 augusti 2026 en soliditet om 6% och står samtidigt inför ett flertal möjliga investeringar i nyproduktion. Bolaget har identifierat två möjliga försäljningsobjekt. En försäljning av de två objekten för belopp motsvarande genomförd extern värdering skulle medföra en ökad soliditet till 10%.

Bolagets VD önskar att styrelsen ger i uppdrag att ta kontakt med mäklare för att få en första bedömning av marknadsläge i förhållande till genomförd extern värdering. En återrapportering för vidare beslut kommer ske så snart mäklare lämnat sitt utlåtande avseende försäljningsobjekten.

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Sten Cyril Esbjörnsson
Date: 2026-10-08 10:26:23
BankID refno: 01a11a9e-a221-75f5-b06b-5f1454d4bc8e

Ordförande: Cyril Esbjörnsson

Signed by: CHRISTER BÖRJE LENNART EKMAN
Date: 2026-10-07 17:23:19
BankID refno: 01a116f6-150b-70a6-9add-9029d4f8ce98

Justerare: Christer Ekman

Signed by: CARINA BIRGITTA ELIASSON
Date: 2026-10-08 11:36:26
BankID refno: 01a11ade-d30e-74c4-860d-7ae6a73cafe4

Sekreterare: Carina Eliasson

Signature reference: 47969755-d947-4fc1-9ff9-0423a263bc15

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.