

den 28 oktober 2015

Plats och tid Sammanträde nr 10	Prosten, Bryggaren, Västervik 28 oktober 2015, klockan 09.00 – 12:00
Beslutande	Ingegerd Karlsson, ordf. Bo Andersson AnnKatrín Kreutz Håkan Olovsson Dan Nilsson Erik Torbrand Andreas Wallin Lars Persson Hmida Benatallah
Övriga närvarande	Sven-Åke Lindberg, VD Anna Norén, sekreterare Jonas Ålstam, Vision Tomas Sundell, Kommunal
Utses att justera	AnnKatrín Kreutz
Paragrafer	17
Underskrifter	Sekreterare Anna Norén Ordförande Ingegerd Karlsson Justerande AnnKatrín Kreutz

Dagordning

- § 1 Val av justeringsman
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Föregående protokoll
- § 4 Besök av hyresgästföreningens förhandlingsdelegation

Beslutsärenden

- § 5 Fastställande av internkontrollplan 2016
- § 6 Fastställande av styrdokument
- § 7 Yttrande över Kommunkoncernens handlingsprogram för skydd och säkerhet

Informationsärenden

- § 8 Rapporter
- § 9 Uppföljningar av aktuella ärenden
- § 10 Bolagets marknadsanalys
- § 11 Bolagets organisation och en presentation av cheferna
- § 12 Kalkyl för Centrumgården
- § 13 Genomgång av lönerrevision
- § 14 Styrelsekonferensen 25-26 november
- § 15 Arbetet med att ta fram nya långsiktiga mål
- § 16 Förtroendemannakonferens SABO
- § 17 Övriga frågor

den 28 oktober 2015

Sammanträdets öppnande Ordförande Ingegerd Karlsson hälsar de närvarande välkomna och förklarar mötet öppnat.

10 § 1

Val av justeringsman AnnKatrin Kreutz väljs att justera dagens protokoll.

10 § 2

Godkännande av dagordning Dagordningen godkänns.

10 § 3

Föregående protokoll Protokollet från senaste styrelsemötet nr 9, 5 oktober 2015 läggs med godkännande till handlingarna.

10 § 4

Besök av hyresgästföreningens förhandlingsdelegation Erik Malmberg, Karl-Åke Axelsson och Ingemar Söderlund från Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation besöker styrelsen och berättar om hyresgästföreningens historia och arbete.

den 28 oktober 2015

**Fastställande av
internkontrollplan 2016**

10 § 5

VD presenterar förslag till 2016 års internkontrollplan. Bilaga 1.

Beslut

Styrelsen beslutar

att godkänna internkontrollplanen.

10 § 6

Fastställande av styrdokument

Styrelsen går igenom de gällande styrdokument. Följande ändringar föreslås:

Styrelsens arbetsordning

Redaktionella ändringar i § 2 och 4 som byte av */-tecken* mot *och* samt byte av *ej* mot *inte*.

Innehållsmässig ändring i § 11 där *Rapportering internkontroll* flyttas från marskonferensen till februarisammanträdet.

VD-instruktion

Omformulering av § 1 andra meningen

Gammal lydelse

VD:s beslutanderätt är därför i princip endast begränsad av i styrelsens arbetsordning förbehållna åtgärder, samt av de lagar, förordningar och avtal, som har inflytande på verksamheten. Bolagsordningen jämföras med nyssnämnda regelverk.

Ny lydelse

VD:s beslutanderätt begränsas av de bestämmelser som finns i styrelsens arbetsordning och bolagsordningen samt lagar, regler och avtal som rör verksamheten.

Instruktioner för ekonomisk rapportering

Inga ändringar föreslås

Beslut

Styrelsen beslutar

att fastställa styrdokument med de föreslagna ändringarna. Bilaga 2.

den 28 oktober 2015

**Yttrande över
Kommunkoncernens
handlingsprogram för skydd
och säkerhet**

10 § 7

Bolaget har fått möjlighet att yttra sig över förslaget till Västerviks kommuns handlingsprogram för skydd och säkerhet.

VD menar att sista satsen i sista meningen i andra stycket på sidan 14 i förslaget, ”och samordnar även kommunkoncernens försäkringsfrågor”, bör strykas från handlingsplanen.

VD tycker också att texten i tabellens tredje rad på samma sida ska omformuleras så att det tydligt framgår att det är verksamhetschefer som i första hand har uppföljningsansvar för att förebygga fysisk och psykisk ohälsa.

VD föreslår att dessa synpunkter skickas som yttrande till kommunen.

Beslut

Styrelsen beslutar

att godkänna förslaget till yttrande.

10 § 8

Rapporter VD föredrar bolagets ekonomi-, energi och uthyrningsrapport.

Uthyrningsrapport

Uthyrningsgraden för bolagets lägenheter är mycket god, 99 procent.

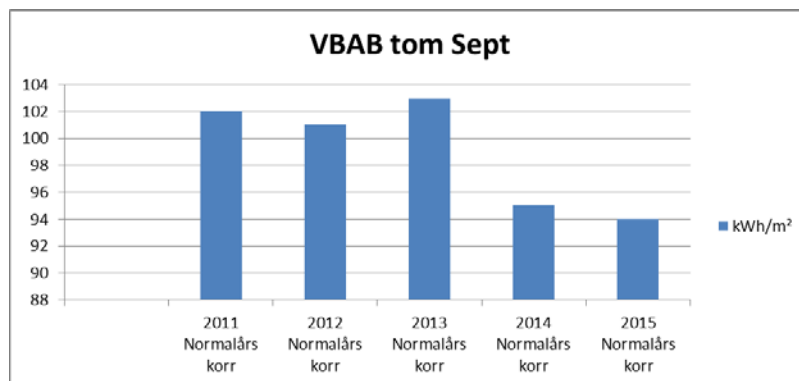
Energirapport

Statistiken är normalårskorrigerad och avser den totala energiförbrukningen i Bostadsbolagets fastighetsbestånd - värme och el till värme samt fastighetsel.

Minskad energiförbrukning för 2015 jämfört med jan - sept 2011 8 %

Minskad energiförbrukning för 2015 jämfört med jan - sept 2013 8,6 %

Kommentar: Om jämförelsen görs för enbart värme och el till värme är minskningen **8,5 %** för 2015 jämfört med jan-sept 2011 och **7,2 %** för 2015 jämfört med jan-sept 2013.



Ekonomirapport

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

RESULTATRÄKNING
FÖR TIDEN 2015-09-30

	Resultat ack aktuell månad	Prognos 2015	Avvikelse Budget prognos mot 2015 budget	
Nettoomsättning:				
Hysesintäkter	191 297	255 140	260 818	-5 678
Övriga förvaltningsintäkter	9 772	15 804	13 206	2 598
Ersättning sålda tjänster	218 438	256 232	248 100	8 132
Summa nettoomsättning	419 507	527 176	522 124	5 052
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-143 692	-206 996	-214 134	7 138
Underhållskostnader	-11 870	-17 800	-9 726	-8 074
Kostnader sålda tjänster	-163 396	-181 579	-174 789	-6 790
Fastighetsskatt	-3 147	-4 012	-3 934	-78
Avskrivningar, nedskrivningar	-38 120	-52 636	-51 328	-1 308
Summa kostnader	-360 225	-463 023	-453 911	-9 112
RÖRELSERESULTAT	59 282	64 153	68 213	-4 060
Finansnetto	-21 004	-28 997	-31 973	2 976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	38 279	35 156	36 240	-1 084
Förändring periodiseringsfond		-5 507	-5 674	167
Skatt på årets resultat		-3 635	-3 746	111
PERIODENS RESULTAT	38 279	26 014	26 820	-806

Styrelsen godkänner informationen

Uppföljningar av aktuella ärenden

10 § 9

VD informerar om läget i aktuella projekt

Linnean

Kommunen har stort behov av boende för ensamkommande flyktingbarn och Bostadsbolaget har därför kommit överens med TjustFastigheter om att Bostadsbolaget ska få köpa den förra förskolan Linnean i Gamleby under förutsättning att kommunen lämnar en beställning på att få hyra Linnean som boende för ensamkommande flyktingbarn. Kommunens socialnämnd väntas fatta beslut om beställning i början av november.

Stefan Karlsson visar ritningar över ombyggnationen av förskolan som ger plats för 18 barn och personal och som också möjliggör en relativt enkel omställning av byggnaden till vanliga lägenheter eller särskilt boende när kommunen inte längre har behov av platserna.

Boendet kan stå klart för inflyttning i maj 2016.

Asylboendet Ankarsrum

Invigningen av asylboendet i Ankarsrum i förra veckan rönt stort intresse från media och andra kommuner och bostadsbolag. Boendet väntas stå helt klart i slutet av november.

Möte med lokala hantverkare

Mot bakgrund av bolagets utökning och omorganisation av sin byggverksamhet ska bolaget bjuda in till ett informationsmöte med de lokala byggfirmorna i kommunen för att skapa kontakt och informera dem om möjligheterna att lägga anbud på de upphandlingar vi lämnar ut. Mötet ska hållas 3 december och inbjudan kommer att annonseras i lokaltidningarna och på bolagets hemsida.

Transitboende

Kommunen har meddelat Länsstyrelsen i Kalmar län att den har kapacitet att ta emot 440 asylsökande. Räddningstjänsten har fått uppdraget att inventera lokaler som kan lämpa sig som tillfälliga boenden och Bostadsbolaget har i detta sammanhang sökt bygglov för ändrad användning av Kunskapsskolans elevboende för att kunna ställa om det till transitboende. Också Åbyskolan i Gamleby och nedlagda skolor på landsbygden kan vara intressanta att använda som tillfälliga boenden.

Styrelsen godkänner informationen

den 28 oktober 2015

Bolagets marknadsanalys

10 § 10

Ordförande beslutar att ärendet på grund av tidsbrist flyttas till nästa sammanträde.

den 28 oktober 2015

10 § 11

**Bolagets
organisation och
presentation av
cheferna**

VD berättar om bolagets organisation och cheferna Fredrik Andersson, Agne Björkgren, Pelle Svensson, Stefan Karlsson och Susanne Hamilton får tillfälle att presentera sig själva och sin verksamhet.

Styrelsen godkänner informationen

den 28 oktober 2015

Kalkyl för Centrumgården

10 § 12

Bostadsbolaget planerar att bygga om Centrumgården alternativt riva den och bygga nya hus på fastigheten. Detaljplanen för området har varit ute på samråd och förslaget har överklagats av grannar.

VD visar kalkyler för Centrumgården och informerar om att fastigheten är i behov av sanering eftersom bensintankar tillhörande en bensinmack som tidigare legat på platsen antagligen lämnades kvar under jord när Centrumgården byggdes.

VD understryker att en nybyggnation kommer att bli kostsam med hänsyn bland annat till saneringen av miljögifter, fastighetens särskilda markförhållanden och detaljplaneförslagets krav på byggnadens utformning.

Styrelsen godkänner informationen.

den 28 oktober 2015

10 § 13

Genomgång av lönerrevision

Presidiet informerar styrelsen om hur de arbetar med VD:s lönerrevision och vilket underlag de har i förhandlingen.

Styrelsen godkänner informationen.

den 28 oktober 2015

**Styrelsekonferensen 25-26
november**

10 § 14

VD informerar om att Tomas Kronståhl, Mats Hugosson och Anders Björlin ska representera ägaren på bolagets konferens 25-26 november. Styrelsen kommer att få tillfälle att diskutera frågor som rör ägardirektiven för nästa år och som kommer att fastslås efter styrelsekonferensen. Styrelsen ska också arbeta med att ta fram nya långsiktiga mål för bolaget.

Styrelsen godkänner informationen.

den 28 oktober 2015

**Arbetet med att ta fram nya
långsiktiga mål**

10 § 15

Ordförande beslutar att ärendet på grund av tidsbrist flyttas till nästa sammanträde.

den 28 oktober 2015

10 § 16

**Förtroendemannakonferens
SABO**

Ordförande informerar om att SABOs årliga förtroendemannakonferens äger rum i Stockholm 2-3 december och att alla styrelseledamöter är välkomna att delta. Anmälan ska ske till Anna Norén senast fredagen 30 oktober.

Styrelsen godkänner informationen.

den 28 oktober 2015

10 § 17

Övriga frågor

Karl-Åke Axelsson säger att många hyresgäster upplever att TV-utbudet försämrats sedan Bredbandsbolaget blev leverantör. VD svarar att Bostadsbolaget sagt upp avtalet med Bredbandsbolaget och att ett nytt avtal är under förhandling.

Nästa möte

Nästa möte äger rum i samband med höstkonferensen torsdagen 26 november klockan 13.00.

Avslutning

Ordföranden tackar för visat intresse och avslutar mötet.

Bostadsbolaget internkontroll 2016

Kontrollområden

1. Blir våra investeringar hyressatta?

Stickprov för att kontrollera att hyran justerats efter investering.

2. Följer vi bolagets attestordning i samband med utanordning?

Stickprov av utbetalningar.

3. Fungerar den interna informationen?

Intervju med fem slumpvis utvalda anställda med frågor om bolagets omorganisation för att se om informationen om den gått fram till de anställda.

Risk- och väsentlighetsanalys

Felaktigheter inom dessa kontrollområden bedöms ha en väsentlig påverkan på verksamheten och det bedöms vara möjligt eller sannolikt att felaktiga rutiner upptäcks i samband med internkontrollen.

Rapport

VD rapporterar resultatet av internkontrollen och eventuella förslag på åtgärder till styrelsen i februari 2016 och vidare till kommunstyrelsen och de valda revisorerna i samband med årsberättelsens upprättande.

VD-instruktion

Instruktion för verkställande direktören (VD) i Västervik Bostads AB (bolaget) fastställd av bolagets styrelse 2015-10-28

Enligt 8 kap. 29 § aktiebolagslagen (ABL) ska VD sköta den löpande förvaltningen av bolaget enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Här nedan anges vad som gäller för VD i bolaget.

§ 1 VD:s ansvarsområde

VD är ensam ansvarig inför styrelsen för bolagets kommersiella utveckling och detta även i de fall underlaget till besluten framtagits av medarbetare eller utomstående konsulter. VD:s beslutanderätt begränsas av de bestämmelser som finns i styrelsens arbetsordning och bolagsordningen samt lagar, regler och avtal som rör verksamheten.

VD:s ansvarsområde med tillhörande personella och materiella resurser omfattar hela bolaget, hel- eller delägda dotterbolag, samt övriga engagemang utanför detta.

§ 2 Löpande förvaltning

VD ska handha den löpande förvaltningen i bolaget enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Styrelsen fastställer för varje år en prognos och en resultatmålsättning. VD har beslutanderätt inom ram och rätt att göra disponeringar för att uppnå resultatmålet.

Styrelsen fastställer bolagets attestinstruktion, VD ansvarar för dess aktualitet och tillämpning.

Följande ärenden ska VD underställa styrelsen för beslut:

1. Igångsättning av ny verksamhet. Nedläggning av befintlig verksamhet.
2. Förvärv av företag. Avyttring av företag. Samgående med annat företag.
3. Försäljning, förvärv och rivning av fastighet.
4. Investeringar och nybyggnation utöver investeringsram.
5. Investeringar inom ram som är större än tre mnkr.
6. Fastställande av strategiska planer.
7. Fastställande av prognos och resultatmål.

Följande ärenden ska VD inhämta styrelsekommitténs synpunkt på:

1. Vid anställande av avdelningschefer
2. Lönenivå för avdelningschefer

I följande ärenden bör VD rådgöra med ordföranden:

1. Anlitande av konsult i löpande förvaltning till offererad kostnad över 300 kkr.

§ 3 Brådskande ärenden

VD ska fatta beslut i förvaltningsfråga som annars ankommer på styrelsen att besluta om, om styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. I sådant fall ska styrelsen så snart som möjligt underrättas om åtgärden. VD kontaktar inför beslut i brådskande ärenden någon i styrelsekommittén.

§ 4 Bokföring och medelsförvaltning

VD ska vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

§ 5 Offentlighetsprincipen

VD ska på bolagets vägnar hantera ärenden enligt 6 kap. offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

§ 6 Rapportering

VD ska fortlöpande informera styrelsen om förhållandena i bolaget. Ekonomisk rapportering ska ske i enlighet med särskilda av styrelsen fastställda instruktioner enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Rapporter om bolagets förhållanden i övrigt ska lämnas vid varje styrelsesammanträde.

§ 7 Beredning av ärenden till styrelsesammanträden

VD ska till styrelsesammanträden sammanställa relevant informations- och beslutsunderlag samt föredra dessa vid styrelsens sammanträden. VD lämnar förslag till dagordning till styrelsens ordförande samt ombesörjer att styrelseprotokoll delges styrelseledamöterna elektroniskt.

§ 8 Organisation, kontroll och tillsyn

VD ska organisera och i erforderlig omfattning utöva kontroll och tillsyn över bolagets personal och har arbetsmiljöansvar.

§ 9 Delegation

VD har rätt att inom ramen för sin behörighet delegera beslutanderätt till annan befattningshavare inom bolaget. VD ansvarar för beslut fattade med stöd av delegation. VD får även inom ramen för sin behörighet utfärda fullmakt. Det åvilar VD att kontrollera hur överförda befogenheter utnyttjas.

Instruktioner för ekonomisk rapportering för Västervik Bostads AB

Dessa skriftliga instruktioner har 2015-10-28 fastställts av styrelsen i Västervik Bostads AB.

§ 1 **Rapporter inför styrelsesammanträde**

Vid varje styrelsesammanträde redovisas information för att styrelsen ska kunna bedöma bolagets ekonomiska situation.

Det åligger VD att därutöver framlägga ekonomisk och finansiell rapport avseende senaste kalendertertiäl. Rapporten ska lämnas i form av periodiserade siffror. Jämförelse ska ske med föregående års period och avse följande:

- Uthyrningsläge
- Resultat och balansrapport per tertial och prognos för resten av året
- Finansrapport
- Investeringar och större underhållsåtgärder
- Upphandling av investeringar, beslutade av styrelsen, rapporteras per tertial
- Eventuella synpunkter från revisor
- Övriga förhållanden av betydelse för bedömning av bolagets ekonomiska ställning

§ 2 **Rapportering i övrigt**

Det åvilar VD att omgående underrätta styrelsens ordförande om förändrade förhållanden av betydelse för bedömningen av bolagets ekonomiska ställning.

Inför varje kalenderår ska VD tillställa styrelsen resultat och investeringsbudget för närmaste räkenskapsår.

En gång per år ska styrelsen träffa kommunkoncernens finansfunktion och kommunkoncernens **kraftgrupp**.

Arbetsordning för styrelsen i Västervik Bostads AB reg.nr 556050-3095

Denna arbetsordning har antagits av styrelsen i Västervik Bostads AB 2015-10-28

Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens och kommunallagens bestämmelser samt bolagsordningen. En översyn av arbetsordningen ska ske årligen. Arbetsordningen ska genom styrelseordförandens försorg delges varje styrelseledamot, bolagets VD och revisorerna.

§ 1 Styrelsens ansvarsområde

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan under bolagsstämman. Styrelsen fyller inför bolagsstämman det syssломannaansvar och den vårdnadsplikt som bolagsordningen, lagar och förordningar lägger på styrelsen. Styrelsens arbetsområde täcker Västervik Bostads AB med tillhörande hel- eller delägda företag samt övriga engagemang utanför denna. Vidare hör Västervik Bostads AB:s relationer till aktieägare, allmänhet, myndigheter samt andra organisationer och intressegrupper till arbetsområdet.

§ 2 Styrelsens arbetsuppgifter

Styrelsen ska ägna sig åt övergripande och långsiktiga frågor samt frågor av ovanlig beskaffenhet eller av stor betydelse i övrigt. Vidare har styrelsen att fortlöpande kontrollera hur VD fyller det ansvar för den löpande förvaltningen som pålagts denne.

Följande frågor är av ovanlig beskaffenhet eller av stor betydelse och ska beslutas av styrelsen:

1. Igångsättning av ny verksamhet. Nedläggning av befintlig verksamhet.
2. Förvärv av företag. Avyttring av företag. Samgående med annat företag.
3. Försäljning, förvärv och rivning av fastighet.
4. Investeringar och nyproduktion utöver investeringsram.
5. Investeringar inom investeringsram som är större än tre mnkr.
6. Fastställande av strategiska planer.
7. Fastställande av prognos och resultatmål.
8. Anställande och entledigande av VD.
9. Löne- och anställningsvillkor för VD.

§ 3 Ordförandens uppgifter

Ordföranden ska leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på den. Ordföranden ska se till att styrelsearbetet bedrivs på ett ordnat och rationellt sätt.

Ordföranden ska se till att sammanträden hålls i enlighet med arbetsordningens bestämmelser och i övrigt när det behövs. Ordföranden ska kalla till sammanträde om styrelseledamot eller VD begär det.

Ordföranden ska se till att ärenden som bör behandlas av styrelsen läggs fram för styrelsen.

Ordföranden ska i samråd med VD se till att nya styrelseledamöter introduceras i styrelsens arbete och bolagets verksamhet.

§ 4 Styrelsekommitté

Styrelsen har rätt att tillsätta en styrelsekommitté för att, tillsammans med VD, t ex bereda vissa ärenden. Styrelsen fattar dock det slutliga beslutet i ärendet, såvida inte styrelsen delegerat beslutsrätten till kommittén i detta ärende.

En särskild kommitté inrättas som årligen utarbetar förslag till VD:s löne- och anställningsvillkor. Förslaget underställs styrelsen för beslut.

§ 5 Tid för styrelsesammanträde

Styrelsen ska sammanträda sju gånger per år, normalt i februari, mars, april, maj, september, oktober och december. Extra sammanträde ska hållas för överläggningar och beslut som måste avgöras innan ordinarie styrelsesammanträde äger rum.

§ 6 Kallelse till sammanträde

Kallelse sker genom ordförandens försorg. Kallelsen ska tillställas ledamöter senast en vecka före sammanträde. Till kallelsen ska fogas dagordning och beslutsunderlag. I kallelsen anges om handlingar inte bifogas utan delas ut vid sammanträdet. I kallelsen ska beslutärenden framgå. Kallelse distribueras elektroniskt via e-post.

§ 7 Beslutsför styrelse

Styrelsen är beslutsför när minst fem ledamöter inklusive någon i styrelsekommittén deltar i beslutet.

§ 8 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. I protokollet ska de beslut som styrelsen har fattat antecknas. Protokollet ska föras genom VD:s försorg, normalt av en av VD utsedd person, och justeras av ordföranden och en ledamot utsedd av styrelsen. Protokollet ska tillställas ordföranden och justeringsmannen senast en vecka efter sammanträdet. Protokollen ska föras i nummerföljd. Protokollen ska genom VD:s försorg förvaras brandsäkert. Protokoll distribueras elektroniskt till ledamöter och bolagets revisorer och laddas upp på bolagets hemsida efter justering.

§ 9 Telefonsammanträde

Styrelsesammanträde kan hållas som telefonsammanträde. Beslut mm. ska därvid protokollföras på vanligt sätt.

§ 10 Ekonomisk rapportering

Vid varje styrelsesammanträde redovisas information för att styrelsen ska kunna bedöma bolagets ekonomiska situation.

§ 11 Återkommande ärenden

Följande ärenden ska - om omständigheterna inte föranleder annat - behandlas vid nedan angivna sammanträden.

Februarsammanträde: Årsredovisningen från föregående räkenskapsår. Rapport internkontroll.

Marskonferens: Affärsplan och handlingsplan.

Majsammanträde: Delårsbokslut, finansrapport samt årsprognos.

Septembersammanträde: Delårsbokslut, finansrapport samt årsprognos. Prognos för nästkommande räkenskapsår

OktoBERSammanträde: Fastställande av arbetsordning för styrelsen samt VD-instruktion.

Fastställande av internkontrollplan för kommande år.

Novemberkonferens: Utveckling av vision och värderingar samt strategier

§ 12 Offentlighet och sekretess

Bolaget omfattas av bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). All information som lämnas till styrelsens ledamöter och alla dokument som rör styrelsens arbete ska vid begäran av tredje person om utlämnande sekretessprövas av styrelsens ordförande i samråd med bolagets VD.

Beslut om offentliggörande av styrelsebeslut ska fattas av styrelsens ordförande i samråd med bolagets VD.