

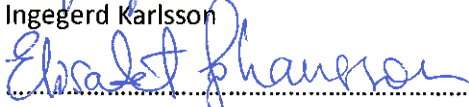


Sammanträdesprotokoll

den 24 maj 2018

Plats och tid	Bryggaren, Västervik 24 maj 2018, klockan 09.00 – 11.30
Sammanträde nr 4	
Beslutande	Ingegerd Karlsson, ordf. Bo Andersson AnnKatrín Kreuzt Håkan Olovsson Dan Nilsson Erik Torbrand Andreas Rindbäck Wallin §§ 4-12 Lars Persson Elisabet Johansson
Övriga närvarande	Jonas Ålstam, Vision Tomas Sundell, Kommunal Sven-Åke Lindberg, VD §§ 1-6, 8-12 Agneta Nordh, sekreterare Rolf Johansson, Västerviks Bostads AB §§ 1- 4 Agneta Henriksson, Västerviks Bostads AB §§ 1-6, 8-11 Anna Norén, Västerviks Bostads AB §§ 5-8
Utses att justera	Elisabet Johansson
Paragrafer	12
Underskrifter	Sekreterare  Agneta Nordh Ordförande  Ingegerd Karlsson Justerande  Elisabet Johansson

Ärendelista

- § 1 Val av justeringsman
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Föregående protokoll

Beslutsärenden

- § 4 Beslut om att starta byggnation av trygghetsboende i Gamleby
- § 5 Delårsbokslut samt årsprognos
- § 6 Remiss – Kommunens budget 2019 och ekonomisk planering 2020-2021
- § 7 Lönerrevision VD
- § 8 Risk- och väsentlighetsanalys inför årets internkontroll

Informationsärenden

- § 9 Revidering av Förvaltningsavtal
- § 10 Rapporter
- § 11 Uppföljningar
- § 12 Övriga frågor

den 24 maj 2018

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

Val av justeringsman **nr 4 § 1**
Elisabet Johansson väljs att justera dagens protokoll.

Godkännande av dagordning **nr 4 § 2**
Dagordningen godkänns.

Föregående protokoll **nr 4 § 3**
Protokollet från senaste styrelsemötet nr 3, 12 april 2018, läggs med godkännande till handlingarna.

den 24 maj 2018

nr 4 § 4

Dnr 2017/185-293

**Beslut om
att starta
byggnation av
trygghetsboende
i Gamleby**

Västerviks Bostads AB planerar att som i entreprenadformen totalentreprenad i en första etapp bebygga del av Katedern 11 i Gamleby med tjugo lägenheter i trygghetsboende inklusive utemiljö och parkeringsplatser.

Det planeras för en tvåplans u-formad loftgångsbyggnad med innergård. De tjugo lägenheterna är fördelade på tolv tvåor á 59 m² och åtta treor á 74 m². Byggstarten är planerad till tredje kvartalet 2018 med inflyttning fjärde kvartalet 2019.

Vid dagens sammanträde presenterar projektledare Rolf Johansson och VD byggprojektet samt redogör för uppskattade investeringskostnader och hyressättningar.

VD föreslår styrelsen besluta att genomföra byggnationen av tjugo lägenheter i trygghetsboende inklusive utemiljö och parkeringsplatser på del av fastigheten Katedern 11 i Gamleby i Västerviks kommun.

Beslut

Styrelsen beslutar i enlighet med VD:s förslag.

Expedieras till projektledare Rolf Johansson, Västerviks Bostads AB

den 24 maj 2018

nr 4 § 5

Dnr 2018/107-042

**Delårsbokslut
samt årsprognos** Ekonomichef Agneta Henriksson och VD redovisar delårsbokslut per den 30 april 2018 enligt bilaga. Periodens resultat är 4,167 mnkr, vilket är en försämring med 2,9 mnkr jämfört med samma period förra året.

Agneta Henriksson kommenterar den negativa avvikelsen som till stor del beror på ökade uppvärmningskostnader samt ökade kostnader för försäkringsskador.

Vidare presenteras årsprognos enligt bilaga där prognostiserat resultat uppgår till 41,9 mnkr vilket ligger helt i enlighet med budget 2018.

Beslut Styrelsen beslutar att godkänna delårsbokslut samt årsprognos per den 30 april 2018.

Expedieras till kommunstyrelsen

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Box 502, 593 25 VÄSTERVIK (Org 556050-3095)

RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN 2018-01-01--04-30

	2018-01-01--04-30	2017-01-01--04-30
Nettoomsättning:		
Hysesintäkter	90 469	88 937
Övriga förvaltningsintäkter	2 287	1 449
Aktiverat arbete för egen räkning	5 171	5 874
Ersättning från förvaltningsavtal	71 228	66 592
Summa nettoomsättning	169 154	162 852
Fastighetskostnader:		
Driftkostnader	-89 787	-84 899
Underhållskostnader	-6 487	-7 140
Kostnad sålda tjänster	-42 472	-38 259
Fastighetsskatt	-1 345	-1 325
Avskrivningar	-15 687	-15 090
Övriga rörelsekostnader	0	0
Summa fastighetskostnader	-155 778	-146 713
RÖRELSERESULTAT	13 376	16 139
Finansnetto	-9 208	-9 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	4 167	7 072
Skatt på årets resultat		
ÅRETS RESULTAT	4 167	7 072

BALANSRÄKNING
PER 2018-04-30

TILLGÅNGAR

	2018-04-30	2017-04-30
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	1 093 246	1 058 475
Mark	90 993	84 508
Markanläggningar	26 525	25 074
Pågående ny- och ombyggnader	109 695	81 355
Förbättringsutgifter på annans fastighet	732	0
Inventarier	10 333	8 978
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	1 331 523	1 258 390
Finansiella anläggningstillgångar:		
Aktier och andelar i andra företag	115	419
Andra långfristiga fordringar	544	802
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	659	1 220
Omsättningstillgångar		
Varulager	14 119	13 694
Kortfristiga fordringar:		
Hyses- och kundfordringar	3 931	38 466
Fordringar hos koncernföretag		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 694	1 922
Övriga kortfristiga fordringar	2 392	2 626
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	8 017	43 015
Kortfristiga placeringar	0	0
Kassa och bank	25	60
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	22 161	56 769
SUMMA TILLGÅNGAR	1 354 344	1 316 379

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2018-04-30	2017-04-30
Eget kapital		
Bundet eget kapital:		
Aktiekapital	7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond	27 243	27 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>	34 243	34 243
Fritt eget kapital:		
Balanserat resultat	212 369	180 578
Periodens resultat	4 165	7 072
<i>Summa fritt eget kapital</i>	216 534	187 650
SUMMA EGET KAPITAL	250 776	221 893
Obeskattade reserver	42 189	39 758
Avsättningar		
Avsättningar för skatter	13 248	9 008
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	949 435	935 960
<i>Summa långfristiga skulder</i>	949 435	935 960
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	30 151	51 722
Skulder till koncernföretag		
Övriga kortfristiga skulder	16 509	16 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 036	41 672
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	98 696	109 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 354 344	1 316 379

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

RESULTATRÄKNING
FÖR TIDEN 2018-04-30

	Resultat ack aktuell månad	Resultat samma period föreg år	Förändring från föreg år	Prognos 2018	Budget 2018	Avvikelse prognos mot budget
Nettoomsättning:						
Hysesintäkter	90 469	88 937	1 532	274 674	271 766	2 908
Övriga förvaltningsintäkter	2 287	1 450	837	6 534	4 899	1 635
Aktiverat arbete för egen räkning	5 171	5 874	-703	14 435	16 946	-2 511
Ersättning sålda tjänster	71 228	66 592	4 636	214 132	247 687	-33 555
Summa nettoomsättning	169 154	162 853	6 301	509 775	541 298	-31 523
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-89 787	-83 845	-5 942	-236 237	-232 862	-3 375
Underhållskostnader	-6 487	-7 260	773	-16 868	-16 868	0
Kostnader sålda tjänster	-42 472	-39 193	-3 279	-126 916	-160 591	33 675
Fastighetsskatt	-1 345	-1 325	-20	-4 034	-4 025	-9
Avskrivningar, nedskrivningar	-15 687	-15 090	-597	-50 261	-50 555	294
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-1 500	-1 500	0
Summa kostnader	-155 778	-146 713	-9 065	-435 816	-466 401	30 585
RÖRELSERESULTAT	13 376	16 140	-2 764	73 959	74 897	-938
Finansnetto	-9 208	-9 067	-142	-29 464	-30 386	922
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	4 167	7 073	-2 906	44 495	44 511	-16
Förändring periodiseringsfond			0	1 062	1 062	0
Skatt på årets resultat			0	-3 601	-3 601	0
PERIODENS RESULTAT	4 167	7 073	-2 906	41 956	41 972	-16

den 24 maj 2018

nr 4 § 6

Dnr 2018/43-041

**Remiss - Kommunens
budget 2019 och
ekonomisk planering
2020-2021**

Västerviks Bostads AB har fått möjlighet att yttra sig över majoritetens förslag till budget 2019 och ekonomisk planering 2020-2021 för Västerviks kommun.

Anna Norén redovisar förslag till yttrande.

Styrelsen betonar att bolagets planerade investeringsvolym kommer att leda till en lägre ekonomisk avkastning de kommande åren. Det är därför avgörande att ägaren sänker kraven på bolagets avkastning om det ska klara det bostadsbyggande som ska beslutas om 2018 och påbörjas 2019.

Beslut

Styrelsen beslutar i enlighet med redovisat förslag till yttrande med tillägg enligt ovan.

Expedieras till kommunstyrelsen

YTTRANDE
2018-05-24

Dnr 2018/43-041

Västerviks Bostads AB
Box 502
593 41 VÄSTERVIK

Budget 2019


ekonomisk planering 2020 - 2021
visioner, prioriteringar och resurser

Yttrande

Bolaget är positivt till förslaget att bolagen ska leda koncernens omställning till ett mer hållbart samhälle. Inom ramen för vårt arbete med verksamhetsutveckling – bolaget arbetar både med SIQ och med ISO 9001 – och det nya kravet på hållbarhetsredovisning så har vi ett ökat fokus på frågorna om hållbarhet och vi har därför förutsättningar att i samverkan med de andra bolagen gå före i koncernens hållbarhetsarbete.

Bolagets planerade investeringsvolym kommer att leda till en lägre ekonomisk avkastning de kommande åren. Det är därför avgörande att ägaren sänker kraven på bolagets avkastning om det ska klara det bostadsbyggande som ska beslutas om 2018 och påbörjas 2019.

För Västerviks Bostad AB



Ingegerd Karlsson



den 24 maj 2018

nr 4 § 7

Dnr 2018/96-024

Lönerevision

Moderbolagets VD och moderbolagets ordförande samt ordförande i Västerviks Bostads AB ska föreslå styrelsen ny lön för bolagets VD. VD i moderbolaget genomför lönesamtal.

VD lämnar sammanträdeslokalen.

Ordföranden redogör för tillvägagångssättet vid lönesättningen. Föreslagen löneökning för VD i Västerviks Bostads AB är 3 100 kronor per månad (2018 års löneläge) beräknat på heltidslön.

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna förslagen löneökning på 3 100 kronor per månad (2018 års lön) för VD i Västerviks Bostads AB.

Expedieras till Annelie Karlén Ternefors

nr 4 § 8

Dnr 2018/109-009

Risk- och väsentlighetsanalys inför årets internkontroll

I ett av momenten i kommunens reglemente för intern kontroll framgår styrelsens ansvar för att göra en risk- och sårbarhetsanalys som föregår antagandet av internkontrollplanen.

För att styrelsen ska vara mer involverad i detta moment presenterar Anna Norén en lista med möjliga kontrollområden som styrelsen ska ranka utifrån risk och väsentlighet med bedömning av sannolikhet och konsekvens. Senare under dagens möte presenteras en bantad lista med de områden som styrelsen bedömer som viktigast att granska. Utifrån den listan väljer styrelsen tre kontrollområden som ska ligga till grund för internkontrollplanen.

Anna Norén kommer sedan tillbaka på första styrelsemötet efter sommaren med förslag på en internkontrollplan som styrelsen får fatta beslut om. Längre fram i höst redovisas resultatet av uppföljningen som därefter redovisas vidare till kommunstyrelsen.

Beslut

Styrelsen beslutar att följande tre kontrollområden ska ligga till grund för upprättande av internkontrollplan 2018:

- Försäkringar
- Sponsring
- Kompetensförsörjning

Styrelsen beslutar vidare att godkänna redovisat förslag till arbetsordning för upprättande av internkontrollplan 2018.

den 24 maj 2018

nr 4 § 9

Dnr 2018/110-107

**Revidering av
Förvaltningsavtal**

VD informerar styrelsen om att Anna Norén fått i uppdrag att ta fram ett förslag till revidering av befintligt förvaltningsavtal mellan Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB.

Avtalet reglerar Tjustfastigheters köp av tjänster av Västerviks Bostads AB och avtalstiden löper fram till 2020.

Ärendet har behandlats i Tjustfastigheters styrelse som beslutade om en del justeringar, förtydliganden och eventuella tillägg till texten i avtalet.

Anna Norén hoppas kunna presentera ett slutligt förslag till revidering av avtalet till de båda styrelsernas möten i augusti.

Styrelsen godkänner informationen.

den 24 maj 2018

nr 4 § 10

Rapporter

VD redogör för uthyrningsläget i maj 2018. Uthyrningsgraden för bostäder respektive lokaler är fortfarande mycket god 99,13% respektive 99,40%.

Styrelsekommittén informerar styrelsen om de möten de deltagit vid mellan tiden för föregående möte och fram till dagens möte.

Elisabet Johansson har representerat styrelsen på årets tillväxtdag.

Ordföranden och vice ordföranden ska delta vid en kunskapsdag i Kalmar den 19 juni med temat en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Styrelsen godkänner rapporterna.

den 24 maj 2018

nr 4 § 11

Uppföljningar

VD redogör för de större byggprojekt som planeras och hur det påverkar bolagets ekonomi i framtiden.

Nyhetsbrev för maj 2018 har skickats ut för kännedom till styrelseledamöterna med information om pågående arbete och aktuella projekt.

Styrelsen godkänner informationen.

den 24 maj 2018

nr 4 § 12

Övriga frågor

Bo Andersson frågar om det finns möjlighet till en påbyggnad av Gertrudsgården. VD svarar att en påbyggnad är möjlig att genomföra.

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag 23 augusti klockan 9.00.

Avslutning

Ordföranden tackar för visat intresse och avslutar mötet och önskar alla en riktigt skön sommar.