

den 20 december 2017

**Plats och tid** Västerviks museum, Västervik  
20 december 2017, klockan 15.00 – 16.00

**Sammanträde nr 10**

**Beslutande** Ingegerd Karlsson, ordf.  
Bo Andersson  
Annkatrin Kreutz  
Håkan Olovsson  
~~Dan Nilsson~~  
Erik Torbrand  
Andreas Rindbäck Wallin  
Lars Persson  
Elisabet Johansson

**Övriga närvarande** Sven-Åke Lindberg, VD  
Anna Norén, sekreterare  
Jonas Ålstam, Vision  
Tomas Sundell, Kommunal

**Utses att justera** Andreas Rindbäck Wallin

**Paragrafer** 10

**Underskrifter**

Sekreterare

  
.....  
Anna Norén

Ordförande

  
.....  
Ingegerd Karlsson

Justerande

  
.....  
Andreas Rindbäck Wallin

## Ärendelista

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

## Beslutsärenden

- § 4 Vision och affärsidé
- § 5 Mål
- § 6 Budget 2018
- § 7 Investering Lilla Ringholmen

## Informationsärenden

- § 8 Rapporter
- § 9 Uppföljningar
- § 10 Övriga frågor

den 20 december 2017

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

**nr 10 § 1**  
**Val av justeringsman** Andreas Rindbäck Wallin väljs att justera dagens protokoll.

**nr 10 § 2**  
**Godkännande av dagordning** Dagordningen godkänns.

**nr 10 § 3**  
**Föregående protokoll** Protokollet från senaste styrelsemötet nr 9, 24 november 2017, läggs med godkännande till handlingarna.

### Nr 10 § 4

**Vision och  
affärsidé**

Styrelsen har diskuterat bolagets vision och affärsidé på sin styrelsekonferens och VD föreslår följande lydelse:

**Förslag Vision:**

Västerviks Bostads AB är det naturliga valet för boende och verksamhetsutövare. Vi bidrar till livskvalitet och hållbar tillväxt i kommunen.

**Förslag Affärsidé:**

Västerviks Bostads AB ska på affärsmässiga grunder erbjuda tryggt, tillgängligt och attraktivt boende samt lokaler och service med hög kvalitet.

**Beslut**

Styrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

den 20 december 2017

### nr 10 § 5

#### Mål 2018

Styrelsen har diskuterat bolagets mål till 2020 på sin styrelsekonferens och har enats om följande förslag:

- Ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder om minst 98 procent
- Driftnetto, inklusive resultatfört underhåll, om minst 500 kr/per kvm
- Andel tillgängliga lägenheter om minst 65 procent
- Deltagande i SIQs utmärkelse Svensk Kvalitet 2018 och 2020
- Hållbart medarbetarbetarengagemang 83 procent
- Serviceindex om 84 procent

#### Beslut

Styrelsen beslutar att fastställa de föreslagna målen.

### nr 10 § 6

#### **Budget 2018**

Ekonomichef Agneta Henriksson och VD presenterade på förra styrelsemötet ett förslag till budget för 2018 som styrelsen godkände.

Sedan budgeten togs har det visat sig att bolaget räknat med en avkastning på 4,6 procent för 2018 medan ägaren räknar med att bolaget genererar en avkastning på 5,6 procent.

VD presenterar därför ett förslag till reviderad budget (bilaga 1).

#### **Beslut**

Styrelsen beslutar i enlighet med VDs förslag.

den 20 december 2017

### Nr 10 § 7

- Investering Lilla Ringholmen** Socialnämnden har beställt en tillbyggnad av hemtjänstens lokaler på Lilla Ringholmen.
- VD presenterar programhandlingen (bilaga 2) och föreslår styrelsen besluta att genomföra investeringen.
- Beslut** Styrelsen beslutar i enlighet med VDs förslag.

den 20 december 2017

## nr 10 § 8

**Rapporter** VD har inga rapporter till detta extra möte.



den 20 december 2017

### nr 10 § 9

#### Uppföljningar

Nyhetsbrev för december 2017 har skickats ut för kännedom till ledamöterna från affärsområdena Bygg, Teknik och Drift med information om pågående arbete och aktuella projekt.

Bolaget har fått bygglov för bostäder på Didrikslund och överklagandetiden går ut i mitten av januari. VD redovisade hanteringen av bygglovärendet.

Dalsgårdens särskilda boende i Gunnebo har också fått bygglov. Innan vi upphandlar entreprenaden ska kommunens beställning av boendet upp i kommunfullmäktige för ett nytt beslut eftersom hyresbeloppet behöver räknas upp sedan programhandlingen skrevs 2014.

Styrelsen har tidigare diskuterat ett köp av fastigheten Mullskopan och VD informerar styrelsen om att samhällsbyggnadsenheten meddelat honom att en annan intressent har anmält intresse för tomten och har förtur på köpet.

Styrelsen godkänner informationen.

den 20 december 2017

### nr 10 § 10

#### Övriga frågor

På Andreas Wallins initiativ diskuterar styrelsen frågan om konferenserna bör vara över natten och om de bör hållas på hemmaplan.

#### Nästa möte

Nästa möte hålls 31 januari 2018.

#### Avslutning

Ordföranden tackar för visat intresse, önskar alla en God Jul och avslutar mötet.

VÄSTERVIKS BOSTADS AB  
Org.nr: 556050-3095

**RESULTATRÄKNING**  
**FÖR TIDEN 2016-2020**

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Rev. Budget	Budget	Budget
	2016	2017	2017-08-31	2017	2018	2019	2020
<b>Nettoomsättning:</b>							
Hysesintäkter	262 332	268 200	177 738	266 962	271 766	281 074	295 837
Övriga förvaltningsintäkter	4 651	5 582	3 192	4 907	4 899	4 899	4 899
Aktiverat arbete för egen räkning	16 613	17 320	9 777	17 320	16 946	17 454	17 978
Ersättning från förvaltningsavtal	203 899	238 553	125 021	190 434	247 687	299 928	167 736
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>487 495</b>	<b>529 655</b>	<b>315 728</b>	<b>479 624</b>	<b>541 298</b>	<b>603 355</b>	<b>486 450</b>
<b>Fastighetskostnader</b>							
Driftkostnader	-222 003	-231 466	-151 596	-228 739	-232 862	-242 161	-250 430
Underhållskostnader	-17 641	-21 428	-12 520	-21 428	-16 868	-21 890	-18 797
Externa investeringsprojekt	-124 064	-147 475	-67 218	-107 721	-160 591	-210 639	-77 881
Fastighetsskatt	-2 492	-4 004	-2 732	-4 023	-4 025	-4 025	-4 025
Avskrivningar, nedskrivningar	-46 763	-53 479	-30 369	-45 859	-50 555	-53 915	-68 558
Övriga rörelsekostnader	-991	-1 500	-424	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
<b>Summa kostnader</b>	<b>-413 954</b>	<b>-459 352</b>	<b>-264 860</b>	<b>-409 270</b>	<b>-466 401</b>	<b>-534 130</b>	<b>-421 191</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>73 541</b>	<b>70 303</b>	<b>50 868</b>	<b>70 354</b>	<b>74 896</b>	<b>69 225</b>	<b>65 259</b>
Finansnetto	-26 081	-30 809	-18 777	-29 047	-30 386	-37 274	-43 201
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>47 459</b>	<b>39 494</b>	<b>32 091</b>	<b>41 307</b>	<b>44 510</b>	<b>31 951</b>	<b>22 058</b>
Förändring periodiseringsfond	-6 446	-1 315		-1 973	1 062	3 886	4 492
Skatt på årets resultat	-9 186	-5 170		-4 552	-3 601	-2 310	-1 587
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>31 827</b>	<b>33 009</b>	<b>32 091</b>	<b>34 782</b>	<b>41 971</b>	<b>33 527</b>	<b>24 963</b>

**VÄSTERVIKS BOSTADS AB**

Org.nr: 556050-3095

**BALANSRÄKNING**

PER 2015-2019

**TILLGÅNGAR**

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Rev. Budget	Budget	Budget
	2016-12-31	2017-12-31	2017-08-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>							
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>							
Byggnader	1 071 873	1 202 790	1 064 186	1 104 986	1 182 682	1 457 224	1 790 549
Mark	84 508	84 704	86 338	86 338	86 338	86 338	86 338
Markanläggning	25 670	18 112	24 751	24 163	22 392	20 621	18 850
Pågående till- och ombyggnader	42 940	182 500	85 807	88 807	192 500	236 400	18 600
Pågående underhåll	0	0	9 864	0	0	0	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet	0	0	0	0	0	0	0
Inventarier	8 440	8 331	8 592	7 516	7 210	6 904	6 598
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 233 432</b>	<b>1 496 437</b>	<b>1 279 537</b>	<b>1 311 810</b>	<b>1 491 122</b>	<b>1 807 487</b>	<b>1 920 935</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>							
Aktier och andelar i andra företag	419	419	115	115	115	115	115
Övriga långfristiga fordringar	1 161	545	802	443	186	-34	-249
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 580</b>	<b>964</b>	<b>916</b>	<b>558</b>	<b>301</b>	<b>81</b>	<b>-134</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>							
<b>Varulager mm</b>	1 505	1 300	7 854	1 500	1 500	1 500	1 500
<b>Kortfristiga fordringar</b>							
Hyses- och kundfordringar	19 395	20 000	6 578	20 000	20 000	20 000	20 000
Övriga kortfristiga fordringar	2 143	1 118	1 136	751	1 108	2 821	5 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 415	2 000	4 303	2 000	2 000	2 000	2 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>23 953</b>	<b>23 118</b>	<b>12 018</b>	<b>22 751</b>	<b>23 108</b>	<b>24 821</b>	<b>27 289</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kassa och bank</b>	25	40	82	40	40	40	40
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>25 483</b>	<b>24 458</b>	<b>19 954</b>	<b>24 291</b>	<b>24 648</b>	<b>26 361</b>	<b>28 829</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 260 495</b>	<b>1 521 859</b>	<b>1 300 407</b>	<b>1 336 659</b>	<b>1 516 071</b>	<b>1 833 929</b>	<b>1 949 630</b>

**VÄSTERVIKS BOSTADS AB**

Org.nr: 556050-3095

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget</b>	<b>Utfall</b>	<b>Prognos</b>	<b>Rev. Budget</b>	<b>Budget</b>	<b>Budget</b>
	<b>2016-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-08-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>							
<b>Bundet eget kapital</b>							
Aktiekapital	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond	27 243	27 243	27 243	27 243	27 243	27 243	27 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>	34 243	34 243	34 243	34 243	34 243	34 243	34 243
<b>Fritt eget kapital</b>							
Balanserat resultat	148 751	186 580	180 578	180 578	215 360	257 331	290 858
Periodens resultat	31 827	33 009	32 091	34 782	41 971	33 527	24 963
<i>Summa fritt eget kapital</i>	180 578	219 589	212 669	215 360	257 331	290 858	315 821
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>214 821</b>	<b>253 832</b>	<b>246 911</b>	<b>249 603</b>	<b>291 574</b>	<b>325 101</b>	<b>350 064</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	<b>39 758</b>	<b>36 769</b>	<b>39 758</b>	<b>41 731</b>	<b>40 669</b>	<b>36 783</b>	<b>32 291</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>							
Avsättningar för skatter	9 008	4 077	9 008	9 008	9 008	9 008	9 008
<b>SKULDER</b>							
<b>Långfristiga skulder</b>							
Övriga skulder	887 896	1 142 011	919 706	942 826	1 081 820	1 370 037	1 465 267
<b>Kortfristiga skulder</b>							
Leverantörsskulder	42 597	26 000	28 064	28 000	28 000	28 000	28 000
Skatteskulder	912	5 170	0	491	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	22 798	7 000	16 552	22 000	22 000	22 000	22 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 704	47 000	40 408	43 000	43 000	43 000	43 000
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	109 012	85 170	85 024	93 491	93 000	93 000	93 000
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 260 495</b>	<b>1 521 859</b>	<b>1 300 407</b>	<b>1 336 659</b>	<b>1 516 071</b>	<b>1 833 929</b>	<b>1 949 630</b>

---

---

**Avkastning på IB-värden**

---

---

5,6%

5,6%

4,6%

3,6%

---

---

**Avkastningskrav i budget 2018**

---

---

5,6%

---

---

**Självfinansieringsgrad i budget 2018**

---

---

30,0%



Göran Andrén

Direkttel: 0490-25 75 22

E-post: goran.andren@vastervik.se

Västervik 2017-01-16

## Lilla Ringholmen, Västervik Hus 3

### Programhandling beträffande ombyggnad åt hemtjänsten

#### Förutsättningar

Dimensionerande förutsättningar är:

Personal 50 personer varav 25 personer arbetande per skift.

Omklädnings-skåp för 30 personer

Mötesrum i kontor för max 10 personer.

Rum kommunikation för max 10 personer/datorer.

Personal/konferensrum för max 25 personer

#### Övergripande beskrivning

Aktuell byggnad har tidigare innefattat kontorsverksamhet samt skol- och föreningsverksamhet.

Lokalen är en souterrängdel av byggnadens källarplan vilket gör att samtliga kontorsrum, mat/konferensrum, har fönster med normal bröstrningshöjd.

Lokalen omfattar ca 262 m<sup>2</sup> och har två entrédelar.

#### Beskrivning av entreprenadåtgärder

Entreprenadarbeten som ingår för att skapa denna ombyggnad åt hemtjänsten är följande:

Ändrade rumssdispositioner, nya ytbeläggningar (golv, väggar, tak), nya elinstallationer, nytt ventilationssystem samt nya sanitetsrum.

Utöver detta kommer utvändigt att byggas ett cykelgarage med laddstation för elcyklar samt 3 st P-platser för bil. Beträffande planlösning, se separat ritning.

Material:	Golv:	Platsmatta
	Väggar:	Målas (kakel i duschrum)
	Tak:	Plockbart undertak (Hygientak i duschrum)

#### Tider

Byggnadsmälan kommer att lämnas in. Färdigställandetid bestämmes i samråd med hyresgäst.

#### Ekonomi

**Årshyra\* 396.450 SEK**

**Redovisad årshyra baseras på ett 15-årigt hyreskontrakt**

\*Indexmånad november 2016.