

Sammanträdesprotokoll

den 3 oktober 2019

Plats och tid	Prosten, Bryggaren, Västervik, 3 oktober 2019, klockan 09.00 – 12.05
Sammanträde nr	6
Beslutande	Ruth Piątek Wallin, ordförande Helena Sjöholm, vice ordförande §§ 5–13 Krister Örnfjäder Michael Andersson Hans Gustavsson Kenneth Lind Dan Larsen Lars Persson Elisabet Johansson §§ 1–11
Övriga närvarande	Sven-Åke Lindberg, VD Agneta Nordh, sekreterare Tomas Sundell, Kommunal Jonas Ålstam, Vision Agneta Henriksson, Västerviks Bostads AB §§ 1–6 Susanne Vidvik, Västerviks Bostads AB §§ 7–8
Utses att justera	Hans Gustavsson
Paragrafer	13
Underskrifter	Sekreterare Agneta Nordh Ordförande Ruth Piątek Wallin Justerande Hans Gustavsson

Ärendelista

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

Beslutsärenden

- § 4 Delårsbokslut 2019-08-31 samt årsprognos
- § 5 Budget 2020–2022, Investeringsplan
- § 6 Firmateckning för ekonomer
- § 7 Revidering av riktlinjer för uthyrning

Informationsärenden

- § 8 Presentation av bolagets marknadsavdelning
- § 9 Uppföljning hållbarhetsuppdrag kranmärkt vatten
- § 10 Information om styrelsekonferens 27–28 november
- § 11 Rapporter
- § 12 Uppföljningar
- § 13 Övriga frågor

den 3 oktober 2019

Sammanträdet öppnande Ordförande Ruth Piatek Wallin hälsar de närvarande välkomna och förklarar mötet öppnat.

nr 6 § 1
Val av justeringsman Hans Gustavsson väljs att justera dagens protokoll.

nr 6 § 2
Godkännande av dagordning Ärende 8, Principbeslut om teckningsrätt för hyreskontrakt för bostäder med komplement, utgår från dagordningen och kommer att behandlas på nästa styrelsemöte.
I övrigt godkänns dagordningen.

nr 6 § 3
Föregående protokoll Protokollet från senaste styrelsemötet nr 5, 29 augusti 2019, läggs med godkännande till handlingarna.

den 3 oktober 2019

nr 6 § 4

Dnr 2019/78-042

**Delårsbokslut
2019-08-31
samt årsprognos**

Ekonomichef Agneta Henriksson presenterar delårsbokslut samt årsprognos per den 31 augusti enligt bilaga.

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna delårsbokslut samt årsprognos per den 31 augusti 2019 och överlämna handlingarna till kommunstyrelsen.

Expedieras till kommunstyrelsen och
Västerviks Förvaltnings AB

VÄSTERVIKS BOSTADS AB

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

RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN 2019-01-01--08-31

(Belopp i tusental kronor)

	2019-01-01--08-31	2018-01-01--08-31
Nettoomsättning:		
Hysesintäkter	182 744	182 438
Övriga förvaltningsintäkter	4 320	3 962
Aktiverat arbete för egen räkning	9 785	8 930
Ersättning från förvaltningsavtal	132 460	143 084
Summa nettoomsättning	329 309	338 415
Fastighetskostnader:		
Driftkostnader	-158 747	-150 657
Underhållskostnader	-5 511	-12 707
Kostnader sålda tjänster	-75 596	-84 273
Fastighetsskatt	-3 214	-2 740
Avskrivningar och nedskrivningar	-33 698	-31 379
Övriga rörelsekostnader	0	0
Summa fastighetskostnader	-276 765	-281 756
RÖRELSERESULTAT	52 544	56 659
Finansnetto	-17 447	-17 987
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POS	35 097	38 672
Skatt på föreg års resultat	-2 667	0
ÅRETS RESULTAT	32 430	38 672

BALANSRÄKNING
PER 2019-08-31

TILLGÅNGAR

	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	1 138 727	1 085 510
Mark	105 245	105 177
Markanläggningar	27 614	25 887
Pågående ny- och ombyggnader	218 131	114 430
Pågående underhåll	17 299	17 483
Förbättringsutgifter på annans fastighet	510	680
Inventarier	8 166	9 353
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	1 515 693	1 358 519
Finansiella anläggningstillgångar:		
Andelar i koncernföretag	0	0
Aktier och andelar i andra företag	1 069	824
Fordringar hos koncernföretag	0	0
Andra långfristiga fordringar	325	544
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	1 394	1 368
Omsättningstillgångar		
Varulager mm	8 609	10 715
Kortfristiga fordringar:		
Hyses- och kundfordringar	4 116	2 703
Fordringar hos koncernföretag		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 246	2 124
Övriga kortfristiga fordringar	1 210	2 193
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	10 573	7 020
Kortfristiga placeringar	0	0
Kassa och bank	19	11
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	19 201	17 746
SUMMA TILLGÅNGAR	1 536 287	1 377 633

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2019-08-31	2018-08-31
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	253 787	212 263
Periodens resultat	32 430	38 672
<i>Summa fritt eget kapital</i>	286 217	250 935
SUMMA EGET KAPITAL	320 460	285 178
Obeskattade reserver	43 572	42 189
Avsättningar		
Avsättningar för latent skatt	18 274	13 248
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	1 075 404	968 034
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 075 404	968 034
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	26 961	20 058
Skulder till koncernföretag	0	0
Övriga kortfristiga skulder	8 278	8 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 338	40 667
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	78 576	68 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 536 287	1 377 633
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter:	inga	inga
Ansvarsförbindelser: Fastigo		
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

RESULTATRÄKNING
FÖR TIDEN 2019-08-31

	Resultat ack aktuell månad	Resultat samma period föreg år	Förändring från föreg år	Prognos 2019	Budget 2019	Avvikelse prognos mot budget
Nettoomsättning:						
Hysesintäkter	182 744	182 438	306	275 147	276 931	-1 784
Övriga förvaltningsintäkter	4 320	3 962	358	6 752	7 435	-683
Aktiverat arbete för egen räkning	9 785	8 930	855	16 213	15 119	1 094
Ersättning sålda tjänster	132 460	143 084	-10 624	216 255	304 925	-88 670
Summa nettoomsättning	329 309	338 415	-9 106	514 367	604 410	-90 043
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-157 886	-149 175	-8 711	-246 075	-245 143	-932
Underhållskostnader	-5 511	-12 695	7 185	-10 975	-10 975	0
Kostnader sålda tjänster	-76 457	-85 671	9 214	-127 350	-223 306	95 956
Fastighetsskatt	-3 214	-2 740	-473	-4 831	-4 073	-758
Avskrivningar, nedskrivningar	-33 698	-31 380	-2 318	-50 844	-51 275	431
Övriga rörelsekostnader	0	-760	760	-1 500	-1 500	0
Summa kostnader	-276 766	-282 422	5 656	-441 575	-536 272	94 697
RÖRELSERESULTAT	52 543	55 993	-3 450	72 792	68 138	4 654
Finansnetto	-17 447	-17 987	540	-26 195	-26 254	59
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	35 096	38 006	-2 910	46 597	41 884	4 713
Förändring periodiseringsfond			0	-172	-172	0
Skatt på årets resultat			0	-5 008	-5 008	0
PERIODENS RESULTAT	35 096	38 006	-2 910	41 417	36 704	4 713

den 3 oktober 2019

nr 6 § 5

Dnr 2019/20-041

Budget 2020–2022, Investeringsplan

Ekonomichef Agneta Henriksson presenterar förslag till budget för 2020 och ekonomisk planering för 2020–2022 enligt bilaga.

Agneta Henriksson presenterar vidare förslag till investeringsplan för planerade projekt samt totalbeloppen för investeringarna enligt bilaga.

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna budget för 2020 och ekonomisk planering för 2021–2022, samt

att godkänna investeringsplanens planerade projekt samt totalbeloppen för investeringarna.

Expedieras till kommunstyrelsen och
Västerviks Kommuns Förvaltnings AB

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

RESULTATRÄKNING
FÖR TIDEN 2018-2022

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2018	2019	2019-08-31	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning:							
Hysesintäkter	274 393	276 931	182 744	275 147	290 901	300 052	305 528
Övriga förvaltningsintäkter	6 232	7 435	4 320	6 752	8 576	8 576	8 576
Aktiverat arbete för egen räkning	15 358	15 119	9 785	16 213	15 358	15 819	16 293
Ersättning från förvaltningsavtal	220 133	304 925	132 460	216 255	288 429	231 635	195 749
Summa nettoomsättning	516 117	604 409	329 309	514 368	603 265	556 082	526 146
Fastighetskostnader							
Driftkostnader	-233 323	-245 143	-157 885	-246 076	-253 326	-260 517	-266 898
Underhållskostnader	-12 833	-10 975	-5 511	-10 975	-7 932	-7 932	-7 932
Externa investeringsprojekt	-137 970	-223 306	-76 457	-127 350	-196 668	-139 568	-103 071
Fastighetsskatt	-4 096	-4 073	-3 214	-4 831	-4 831	-4 831	-4 831
Avskrivningar, nedskrivningar	-47 919	-51 275	-33 698	-50 844	-62 147	-66 209	-69 549
Övriga rörelsekostnader	-760	-1 500	0	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Summa kostnader	-436 902	-536 273	-276 765	-441 576	-526 402	-480 555	-453 779
RÖRELSERESULTAT	79 215	68 137	52 544	72 792	76 863	75 527	72 367
Finansnetto	-25 962	-26 254	-17 447	-26 195	-27 730	-32 303	-37 375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	53 252	41 883	35 097	46 597	49 132	43 224	34 992
Förändring periodiseringsfond	-1 383	-172		932	-1 570	1 927	3 128
Skatt på årets resultat	-10 241	-5 008		-6 811	-5 435	-4 871	-4 663
PERIODENS RESULTAT	41 628	36 703	35 097	40 718	42 127	40 280	33 457

VÄSTERVIKS BOSTADS AB

Org.nr: 556050-3095

BALANSRÄKNING

PER 2017-2021

TILLGÅNGAR

	Utfall 2018-12-31	Budget 2019-12-31	Utfall 2019-08-31	Prognos 2019-12-31	Budget 2020-12-31	Budget 2021-12-31	Budget 2022-12-31
Anläggningstillgångar							
Materiella anläggningstillgångar							
Byggnader	1 168 816	1 360 299	1 138 727	1 337 207	1 439 842	1 592 628	1 751 411
Mark	105 204	105 177	105 245	105 245	105 245	105 245	105 245
Markanläggning	29 018	23 335	27 614	26 913	24 808	22 703	20 598
Pågående till- och ombyggnader	97 308	201 000	218 131	94 308	119 208	110 208	135 108
Pågående underhåll	0	0	17 299	0	0	0	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet	627	471	510	470	313	156	0
Inventarier	8 482	7 289	8 166	6 518	5 718	4 918	4 118
Summa anläggningstillgångar	1 409 454	1 697 571	1 515 693	1 570 661	1 695 134	1 835 858	2 016 480
Finansiella anläggningstillgångar							
Aktier och andelar i andra företag	824	824	1 069	1 069	1 069	1 069	1 069
Övriga långfristiga fordringar	544	325	325	325	110	0	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	1 368	1 149	1 394	1 394	1 179	1 069	1 069
Omsättningstillgångar							
Varulager mm	1 137	1 500	8 609	1 000	1 000	1 000	1 000
Kortfristiga fordringar							
Hyses- och kundfordringar	23 404	20 000	4 116	20 000	20 000	20 000	20 000
Övriga kortfristiga fordringar	2 312	2 343	1 210	1 210	1 425	1 535	1 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 943	2 500	5 246	2 500	2 500	2 500	2 500
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	28 659	24 843	10 572	23 710	23 925	24 035	24 145
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	0
Kassa och bank	30	10	19	10	10	10	10
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	29 826	26 353	19 201	24 720	24 935	25 045	25 155
SUMMA TILLGÅNGAR	1 440 648	1 725 073	1 536 287	1 596 775	1 721 248	1 861 972	2 042 704

VÄSTERVIKS BOSTADS AB

Org.nr: 556050-3095

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2018-12-31	2019-12-31	2019-08-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL							
Bundet eget kapital							
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
Fritt eget kapital							
Balanserat resultat	212 263	252 319	253 787	253 787	294 505	336 632	376 913
Periodens resultat	41 628	36 703	35 097	40 718	42 127	40 280	33 457
<i>Summa fritt eget kapital</i>	253 891	289 022	288 884	294 505	336 632	376 913	410 370
SUMMA EGET KAPITAL	288 133	323 265	323 127	328 748	370 875	411 156	444 613
OBESKATTADE RESERVER	43 572	44 877	43 572	42 640	44 210	42 283	39 155
AVSÄTTNINGAR							
Avsättningar för skatter	18 274	13 248	18 274	18 274	18 274	18 274	18 274
SKULDER							
Långfristiga skulder							
Övriga skulder	965 472	1 237 692	1 075 404	1 118 374	1 197 859	1 300 793	1 451 405
Kortfristiga skulder							
Leverantörsskulder	55 479	40 000	26 961	40 000	40 000	40 000	40 000
Skatteskulder	1 814	991	0	127	1 418	854	645
Övriga kortfristiga skulder	18 156	22 000	5 612	5 612	5 612	5 612	5 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 747	43 000	43 338	43 000	43 000	43 000	43 000
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	125 196	105 991	75 910	88 739	90 030	89 466	89 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 440 648	1 725 073	1 536 287	1 596 775	1 721 248	1 861 972	2 042 704

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2018-12-31	2019-12-31	2019-08-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31
Avkastning på IB-värden	6,0%	4,7%		5,1%	4,8%	4,4%	3,9%
Självfinansiering (Res.e.finansiella + avskrivninga	101931	94658		97441	112779	109433	104541
Investeringar	157882	350825		240000	200000	220000	250000
Självfinansieringsgrad	64,6%	27,0%		40,6%	56,4%	49,7%	41,8%
					Förslag		
Avkastningskrav i kommunens budget 2020	5,6%	4,8%		4,8%	4,8%		
Självfinansieringsgrad i kommunens budget 2020	30,0%	23,0%		23,0%	35,0%		
Investeringsram i kommunens budget 2020	317,0	372,7		372,7	300,0		

Investeringsbudget 2020-2022, kkr

	2020	2021	2022
Stuverum	x	x	
Syrenen		x	x
Åby/särskilt boende/vårdc	x	x	x
Nätet hissar	x	x	x
Centrumgården 21 lgh, se nedan		x	x
Didrikslund	x	x	
Tjustgården kök matsal	x		
Gertrudsgården ombyggnad matsal +kök	x	x	x
Socialtjänsten särskilda boenden kyla	x		
Vallmon Lanternan	x	x	
Örngatan 16 nybyggnad garage	x	x	
Terranova ungdomsboenden	x	x	
Bryggaren ombyggnad trappa	x		
Kräftan 5 hus	x		
Oförutsett investering	x		
Elbilsladdare	x		
Energibesparande åtgärder	x	x	x
Aktiverat underhåll	x	x	x
Summa	183620	205933	224583

den 3 oktober 2019

nr 6 § 6

Dnr 2019/131-049

Firmateckning för ekonomer

Styrelsen för Västerviks Bostads AB behöver godkänna två användare som har rätt att arbeta med kontoinformation i Nordeas Koncernvalutakonto.

VD presenterar förslag till firmateckning för två av bolagets ekonomer.

Beslut

Styrelsen beslutar i enlighet med VD:s förslag och uppdrar till ordföranden och VD att underteckna behörighetsuppgifterna.

den 3 oktober 2019

nr 6 § 7

Dnr 2019/117-009

Revidering av riktlinjer för uthyrning

Marknadschef Susanne Vidvik redogör för förslag till revidering av riktlinjer för uthyrning av bostäder. De förändringar som föreslås är mestadels förtydliganden om vilka regler som gäller och som regleras i hyreslagen. En förändring är att vi blir lite mer tillåtande med vilka inkomstkrav som krävs för att få hyra en bostad.

VD föreslår styrelsen besluta att godkänna riktlinjerna för uthyrning enligt redovisat förslag.

Beslut

Styrelsen godkänner redovisat förslag till revidering av uthyrningsregler för de som vill hyra eller hyr en lägenhet hos Västerviks Bostads AB.

den 3 oktober 2019

nr 6 § 8

**Presentation
av marknads-
avdelningen
på Västerviks
Bostads AB**

Susanne Vidvik, marknadschef på Västerviks Bostads AB, presenterar sig själv och marknadsavdelningens verksamhets- och ansvarsområden.

Under presentationen ges styrelseledamöterna möjlighet att ställa frågor kring verksamheten.

Styrelsen tackar marknadschefen för en intressant och givande presentation.

den 3 oktober 2019

nr 6 § 9

Dnr 2019/120–109

**Uppföljning
hållbarhets-
uppdrag
kranmärkt vatten**

Kommunfullmäktige beslutade vid sammanträde 2019-08-26 § 255 att bifalla Miljöpartiets motion om att göra kommunens verksamheter kranmärkta.

Hållbarhetscoach Akko Karlsson redogör i tjänsteskrivelse 11 september 2019 för vad en kranmärkning innebär. En kranmärkt verksamhet innebär att arbetsplatsen, möten och externa konferenser eller utbildningar är helt fria från flaskvatten.

Västerviks Bostads AB erhöll redan år 2018 KRAN-märkning genom att delverksamheten Västervik Teater & Konferens ansökt om och erhållit detta som ett led i arbetet med attraktiva klimatsmarta konferenser.

Styrelsen godkänner lämnad information och kommer att bejaka kranmärkningen i sin verksamhet och aktivt kommunicera detta som en del i ägardirektivets uppdrag att bli ledande i hållbarhet.

den 3 oktober 2019

nr 6 § 10

Dnr 2019/92–299

**Information
om styrelse-
konferens
27–28 november**

VD informerar om hösten styrelsekonferens som kommer att äga rum onsdag 27 november-torsdag 28 november 2019. Inbjudan och program kommer att skickas ut i god tid innan konferensen.

Styrelsen godkänner informationen.

den 3 oktober 2019

nr 6 § 11

Rapporter VD redogör för uthyrningsläget i oktober 2019. Uthyrningsgraden för bostäder respektive lokaler är fortfarande mycket god 99,23 % respektive 99,20 %.

Styrelsen godkänner rapporten.

den 3 oktober 2019

nr 6 § 12

Uppföljningar

Nyhetsbrev för september 2019 har skickats ut för kännedom till styrelseledamöterna med information om pågående arbete och aktuella projekt.

VD informerar om att Västerviks Bostads AB har varit föremål för ovanligt många revisioner under hösten. De slutliga revisionsrapporterna kommer att redovisas för styrelsen.

VD lämnar en nulägesrapport om den planerade byggnationen av särskilt boende och hälsocentral i Gamleby.

VD redogör för bakgrund, analys, målsättning, strategi och uppföljning för service, underhåll och investeringar som utförs av Västerviks Bostads AB i egen regi. Bolagets målsättning är att timkostnader och material i arbete med egen personal ska uppgå till max 20 % av investeringar och underhåll i Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB. Idag är siffran 9%.

Styrelsen godkänner informationen.

den 3 oktober 2019

nr 6 § 13

- Övriga frågor** En utbildningsdag är beställd av Sveriges Allmännyttan och kommer att hållas här i Västervik i början på nästa år.
- Nästa möte** Nästa styrelsemöte äger rum onsdag 23 oktober 2019 klockan 09.00.
- Avslutning** Ordföranden tackar för visat intresse och avslutar mötet.