

Sammanträdesprotokoll

den 28 september 2017

Plats och tid	Bryggaren, Västervik 28 september 2017, klockan 09.00 – 12.00
Sammanträde nr 7	
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 Agneta Nordh, sekreterare Jonas Ålstam, Vision Tomas Sundell, Kommunal Agneta Henriksson, Västerviks Bostads AB §§ 1-6, 10-12 Tomas Ogebrink, Kommunstyrelsens förvaltning § 4 Anna Norén, Västerviks Bostads AB §§ 7-9
Utses att justera	Bo Andersson
Paragrafer	12
Underskrifter	Sekreterare Agneta Nordh Ordförande Ingegerd Karlsson Justerande Bo Andersson

Ärendelista

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

Beslutsärenden

- § 5 Delårsbokslut samt årsprognos
- § 6 Budget 2018 - 2020
- § 7 Motion om införande av Huskurge – yttrande till kommunstyrelsen
- § 8 Investering av nytt miljörum och förbättring av utemiljö på Tjadervägen i Ankarsrum

Informationsärenden

- § 9 Revisionsrapport – Granskning investeringsprocessen i Västerviks Bostads AB
- § 10 Rapporter
- § 11 Uppföljningar
- § 12 Övriga frågor

den 28 september 2017

- Sammanträdet öppnande** Ordförande Ingegerd Karlsson hälsar de närvarande välkomna och förklarar mötet öppnat. Dagens gäst Tomas Ogebrink hälsas särskilt välkommen
- nr 7 § 1**
Val av justeringsman Bo Andersson väljs att justera dagens protokoll.
- nr 7 § 2**
Godkännande av dagordning Dagordningen godkänns med tillägget att Lars Persson vill diskutera den senaste näringslivsrankingen för Västerviks kommun under punkten övriga frågor.
- nr 7 § 3**
Föregående protokoll Protokollet från senaste styrelsemötet nr 6, 24 augusti 2017, läggs med godkännande till handlingarna.

den 28 september 2017

nr 7 § 4

Kommunkoncernens finansrapport Tomas Ogebrink, controller på kommunstyrelsens förvaltning och i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB, redovisar kommunkoncernens finansrapport för perioden januari – augusti 2017.

Fokus läggs på kommunkoncernens totala låneskuld, genomsnittlig snittränta i låneportföljen, borgensavgift, hantering av finansiell risk samt låneskuldens fördelning på respektive låntagare.

Under redovisningen ges styrelseledamöterna möjlighet att ställa frågor kring rapporten.

Styrelsen tackar Tomas Ogebrink för redovisningen och godkänner informationen.

den 28 september 2017

nr 7 § 5

Dnr 2017/99-042

**Delårsbokslut
samt årsprognos** Ekonomichef Agneta Henriksson redovisar delårsbokslut samt årsprognos per den 31 augusti enligt bilaga.

Beslut Styrelsen beslutar att godkänna delårsbokslut samt årsprognos per den 31 augusti 2017.

Expedieras till kommunstyrelsen

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

RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN 2017-01-01--08-31

(Belopp i tusental kronor)

	2017-01-01--08-31	2016-01-01--08-31
Nettoomsättning:		
Hysesintäkter	177 738	174 262
Övriga förvaltningsintäkter	3 192	2 915
Aktiverat arbete för egen räkning	9 777	9 294
Ersättning från förvaltningsavtal	125 021	137 809
Summa nettoomsättning	315 728	324 280
Fastighetskostnader:		
Driftkostnader	-148 032	-147 187
Underhållskostnader	-12 520	-11 590
Kostnader sålda tjänster	-67 218	-82 632
Fastighetsskatt	-2 732	-1 436
Avskrivningar och nedskrivningar	-30 369	-28 633
Övriga rörelsekostnader	-424	-370
Summa fastighetskostnader	-261 296	-271 849
RÖRELSERESULTAT	54 432	52 432
Finansnetto	-18 777	-17 349
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POS	35 655	35 083
Skatt på årets resultat		
ÅRETS RESULTAT	35 655	35 083

BALANSRÄKNING
PER 2017-08-31

TILLGÅNGAR

	2017-08-31	2016-08-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	1 064 186	1 028 357
Mark	86 338	84 704
Markanläggningar	24 751	19 584
Pågående ny- och ombyggnader	85 807	45 587
Pågående underhåll	9 864	4 896
Förbättringsutgifter på annans fastighet	0	0
Inventarier	8 592	9 713
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>1 279 538</i>	<i>1 192 840</i>
Finansiella anläggningstillgångar:		
Andelar i koncernföretag	0	0
Aktier och andelar i andra företag	115	419
Fordringar hos koncernföretag	0	0
Andra långfristiga fordringar	802	1 161
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>917</i>	<i>1 579</i>
Omsättningstillgångar		
Varulager mm	7 854	10 688
Kortfristiga fordringar:		
Hyses- och kundfordringar	6 578	3 348
Fordringar hos koncernföretag		0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 136	1 605
Övriga kortfristiga fordringar	4 303	2 019
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>12 017</i>	<i>6 973</i>
Kortfristiga placeringar	0	0
Kassa och bank	82	37
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>19 953</i>	<i>17 698</i>
SUMMA TILLGÅNGAR	1 300 407	1 212 117

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2017-08-31	2016-08-31
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	180 578	148 751
Periodens resultat	35 655	35 083
<i>Summa fritt eget kapital</i>	216 233	183 834
SUMMA EGET KAPITAL	250 475	218 076
Obeskattade reserver	39 758	33 312
Avsättningar		
Avsättningar för latent skatt	9 008	4 077
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	919 706	876 903
<i>Summa långfristiga skulder</i>	919 706	876 903
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	24 499	25 646
Skulder till koncernföretag	0	0
Övriga kortfristiga skulder	16 552	7 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 408	47 026
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	81 459	79 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 300 407	1 212 117
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter:	inga	inga
Ansvarsförbindelser: Fastigo		
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

den 28 september 2017

nr 7 § 6

Dnr 2017/181-041

**Budget
2018-2020**

Ekonomichef Agneta Henriksson presenterar förslag till budget för 2018 och ekonomisk planering för 2019-2020 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 2018 och ekonomisk planering för 2019-2020 samt,

att godkänna investeringsplanens planerade projekt samt totalbeloppen för investeringarna.

Expedieras till kommunstyrelsen

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

RESULTATRÄKNING
FÖR TIDEN 2016-2020

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2016	2017	2017-08-31	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning:							
Hysesintäkter	262 332	268 200	177 738	266 962	271 427	280 735	295 498
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	246 791	299 928	167 736
Summa nettoomsättning	487 495	529 655	315 728	479 624	540 063	603 016	486 111
Fastighetskostnader							
Driftkostnader	-222 003	-231 466	-151 596	-228 739	-236 627	-245 926	-254 195
Underhållskostnader	-17 641	-21 428	-12 520	-21 428	-21 868	-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
Summa kostnader	-413 954	-459 352	-264 860	-409 270	-475 166	-537 895	-424 956
RÖRELSERESULTAT	73 541	70 303	50 868	70 354	64 896	65 121	61 155
Finansnetto	-26 081	-30 809	-18 777	-29 047	-30 386	-37 274	-43 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	47 459	39 494	32 091	41 307	34 510	27 847	17 954
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
PERIODENS RESULTAT	31 827	33 009	32 091	34 782	31 971	29 423	20 859

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

BALANSRÄKNING
PER 2015-2019

TILLGÅNGAR

	Utfall 2016-12-31	Budget 2017-12-31	Utfall 2017-08-31	Prognos 2017-12-31	Budget 2018-12-31	Budget 2019-12-31	Budget 2020-12-31
Anläggningstillgångar							
Materiella anläggningstillgångar							
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
Summa anläggningstillgångar	1 233 432	1 496 437	1 279 537	1 311 810	1 491 122	1 807 487	1 920 935
Finansiella anläggningstillgångar							
Aktier och andelar i andra företag	419	419	115	115	115	115	115
Övriga långfristiga fordringar	1 161	545	802	443	186	-34	-249
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	1 580	964	916	558	301	81	-134
Omsättningstillgångar							
Varulager mm	1 505	1 300	7 854	1 500	1 500	1 500	1 500
Kortfristiga fordringar							
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
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	23 953	23 118	12 018	22 751	23 108	24 821	27 289
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	0
Kassa och bank	25	40	82	40	40	40	40
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	25 483	24 458	19 954	24 291	24 648	26 361	28 829
SUMMA TILLGÅNGAR	1 260 495	1 521 859	1 300 407	1 336 659	1 516 071	1 833 929	1 949 630

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2016-12-31	2017-12-31	2017-08-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
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	148 751	186 580	180 578	180 578	215 360	247 331	276 754
Periodens resultat	31 827	33 009	32 091	34 782	31 971	29 423	20 859
<i>Summa fritt eget kapital</i>	180 578	219 589	212 669	215 360	247 331	276 754	297 613
SUMMA EGET KAPITAL	214 821	253 832	246 911	249 603	281 574	310 997	331 856
OBESKATTADE RESERVER	39 758	36 769	39 758	41 731	40 669	36 783	32 291
AVSÄTTNINGAR							
Avsättningar för skatter	9 008	4 077	9 008	9 008	9 008	9 008	9 008
SKULDER							
Långfristiga skulder							
Övriga skulder	887 896	1 142 011	919 706	942 826	1 091 820	1 384 141	1 483 475
Kortfristiga skulder							
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
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 260 495	1 521 859	1 300 407	1 336 659	1 516 071	1 833 929	1 949 630

Avkastning på IB-värden	5,6%	4,9%	4,3%	3,3%
Avkastningskrav i budget 2018		4,6%		
Självfinansieringsgrad i budget 2018		25,0%		

Planerade investeringar	2018	2019	2020	2021		
Stuverum	x	x	x			
Syrenen		x	x	x		
Dalsgården	x	x				
Katedern Trygghetsboende +SB	x	x	x			
Katedern Särskilt boende						
Nätet Trygghetsboende, atrium, kök	x					
Nätet hissar	x	x	x	x		
Långholmen	x	x				
Hasselö utredning avlopp	x					
Didrikslund	x	x				
Ekhamra kök	x					
Edshöjden matsal	x					
Tjustgården kök matsal	x					
Gertrudsgården ombyggnad matsal +kök						
Miljörum Ankarsrum	x					
Jättegrytan	x	x				
Energiprojekt VBAB	x	x	x			
Bredbandsutbyggnad i 3000 lägenheter	x					
Bryggaren Bibliotek	x	x				
Annagården omb till lägenheter				?	?	?
Åbyhöjden fortsättning hus 6-7				x	x	x
Maskiner och inventarier	x	x	x			
Underhåll aktivering VBAB	x	x	x			
	267 632	342 460	158 123			

den 28 september 2017

nr 7 § 7

Dnr 2017/156-101

- Motion om införande av Huskurage – yttrande till kommunstyrelsen** Västerviks Bostads AB har fått möjlighet att yttra sig över en motion om införande av Huskurage i Västerviks kommun.
- Motionsställaren vill att kommunen tar initiativ så att Huskurage får spridning i kommunens bostadsbolag och bland andra fastighetsägare i syftet att minska våldet och öka tryggheten i hemmen.
- Anna Norén redovisar förslag till yttrande enligt bilaga.
- Beslut** Styrelsen beslutar i enlighet med redovisat förslag.

Expedieras till kommunstyrelsen

YTTRANDE
2017-09-28

Dnr 2017/156-101

Västerviks Bostads AB
Box 502
593 41 VÄSTERVIK

Remissvar

Motion om införande av Huskurance

Bostadsbolaget tycker att Huskurance är en bra idé och kommer att inlemma det i sitt arbetssätt under hösten 2017.

För Västerviks Bostad AB



Ingegerd Karlsson

den 28 september 2017

nr 7 § 8

Dnr 2017/175-289

**Investering av
nytt miljörum
och förbättring
av utemiljö på
Tjädervägen i
Ankarsrum**

VD redovisar programhandling med preliminär tidsplan för byggnation av nytt miljörum och förbättring av utemiljön på Tjädervägen 2, 4 och 6 i Ankarsrum. Beräknad kostnad för byggnationen uppgår till totalt 950 000 kronor.

Miljörummet kommer att uppföras med betongplatta på mark och med fabricerade betongelementväggar. Vid byggnationen kommer också utemiljön att förbättras med växter, träd, bänkar samt med ett antal belysningsstolpar på de gångstråk som omgärdar husen.

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna investeringen i enlighet med redovisad programhandling.

Expedieras till
Pelle Svensson, Västerviks Bostads AB

den 28 september 2017

nr 7 § 9

Revisionsrapport Anna Norén informerar om den granskning av investeringsprocessen som
Granskning Ernst & Young genomfört i tre av kommunens sju dotterbolag på uppdrag av
investerings- kommunens revisorer. De bolag som granskats är Västervik Miljö & Energi AB,
processen i Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB.
Västerviks
Bostads AB Syftet med granskningen har varit att bedöma om det finns en ändamålsenlig process vid större investeringar och om beslutsunderlagen motsvarar rimliga krav på omfattning, noggrannhet, transparens och om relevanta risker beaktas.

Västerviks Bostads AB har tidigare fått ett utkast till revisionsrapport för faktagranskning som bolaget svarat på. Efter bolagets svar har en reviderad rapport tagits fram som ännu inte är fastställd. De berörda bolagen kommer att ges möjlighet att yttra sig över den slutliga rapporten.

Den sammanfattade bedömningen i den reviderade rapporten är att bolagen har en ändamålsenlig process som på vissa områden kan förbättras och utvecklas, exempelvis genom att ha mer utbyte med varandra för att komplettera riktlinjerna hos respektive bolag och att införa rutiner för uppföljning och rapportering när projekten får avvikelser jämfört med budget.

Styrelsen godkänner informationen.

den 28 september 2017

Nr 7 § 10

Rapporter

VD redogör för uthyrningsläget i september 2017. Uthyrningsgraden för bostäder respektive lokaler är fortfarande mycket god 99,17% respektive 98,42%.

SABO:s konferens för förtroendevalda äger rum 29-30 november i Stockholm. Samtliga styrelseledamöter ges möjlighet att delta. Anmälan om deltagande görs så fort som möjligt till sekreteraren.

Ordföranden tipsar om två intressanta tidskrifter som nyligen har getts ut från SABO: Allmännyttan mot år 2030 – ett idéprogram och På väg mot framtiden – Allmännyttan mot år 2030. Sekreteraren beställer ett antal exemplar av varje och delar ut vid nästa styrelsemöte.

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

Styrelsen godkänner samtliga rapporter.

den 28 september 2017

nr 7 § 11

Uppföljningar

Nyhetsbrev för september 2017 från affärsområdena Bygg & Teknik, Drift samt Ekonomi- och administration, med information om pågående projekt, har skickats ut för kännedom till ledamöterna.

Styrelsen godkänner informationen.

den 28 september 2017

nr 7 § 12

Övriga frågor

På initiativ av Lars Persson diskuterar styrelsen kommunens placering i 2017 års näringslivsranking som nyligen publicerats.

Med anledning av vissa kommentarer som framkommit anser styrelsen att det är av vikt att bolaget ytterligare informerar om vår verksamhet i egen regi.

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag 26 oktober klockan 09.00.

Avslutning

Ordföranden tackar för visat intresse och avslutar mötet.