

## Sammanträdesprotokoll

den 3 oktober 2017

**Plats och tid**

Bryggaren, Västervik  
3 oktober 2017 klockan 08.00 – 12.30

**Sammanträde nr 7**

**Beslutande**

Veikko Kärki, ordf.  
Eva Ahlström  
Björn Lansman  
Stefan Ågren  
Sharad Bhatt  
Lars Andersson  
Jonas Jalkteg  
Göran Nordström  
Berit Tall

**Övriga närvarande**

Sven-Åke Lindberg, VD  
Agneta Nordh, sekreterare  
Agneta Henriksson, Västerviks Bostads AB §§ 1-6  
Tomas Ogebrink, Kommunstyrelsens förvaltning § 4  
Anna Norén, Västerviks Bostads AB §§ 11-12

**Utses att justera**

Jonas Jalkteg

**Paragrafer**

15

**Underskrifter**

Sekreterare .....  
Agneta Nordh

Ordförande .....  
Veikko Kärki

Justerande .....  
Jonas Jalkteg

den 3 oktober 2017

### 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 Investering på fastigheten Bussen 3
- § 8 Investering – Teknikcollege Västerviks Gymnasium
- § 9 Försäljning av fastigheter

### Informationsärenden

- § 10 Information om byggverksamhet i egen regi
- § 11 Styrelsekonferens 14-15 november 2017
- § 12 Revisionsrapport – Granskning investeringsprocessen i TjustFastigheter AB
- § 13 Rapporter
- § 14 Uppföljningar
- § 15 Övriga frågor

## Sammanträdesprotokoll

---

den 3 oktober 2017

- Sammanträdet öppnande** Ordförande Veikko Kärki hälsar de närvarande välkomna och förklarar mötet öppnat. Mötets gäst Tomas Ogebrink hälsas särskilt välkommen.
- Val av justeringsman** **nr 7 § 1**  
Jonas Jalkteg väljs att justera dagens protokoll.
- Godkännande av dagordning** **nr 7 § 2**  
Dagordningen godkänns med en ändring och ett tillägg.  
§ 9 Försäljning av fastigheter flyttas till informationsärenden i dagordningen.  
§ 13 Rapporter: Styrelsen önskar information om den ökade skadegörelsen på flera av bolagets fastigheter.
- Föregående protokoll** **nr 7 § 3**  
Protokollet från senaste styrelsemötet nr 6, 31 augusti 2017, läggs med godkännande till handlingarna.

den 3 oktober 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 3 oktober 2017

**nr 7 § 5**

**Dnr 2017/26-042**

**Delårsbokslut  
samt årsprognos**

Ekonomichef Agneta Henriksson och VD redovisar och kommenterar delårsbokslut per den 31 augusti 2017 enligt bilaga, samt årsprognos.

**Beslut**

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

Expedieras till kommunstyrelsen

**TJUSTFASTIGHETER AB**  
**Org.nr: 556060-6443**

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

	2017-08-31	2016-08-31
<b>Nettoomsättning:</b>		
Hysesintäkter	125 855 456	120 588 662
Övriga förvaltningsintäkter	324 651	194 744
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>126 180 107</b>	<b>120 783 406</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftkostnader	-73 131 556	-74 045 768
Underhållskostnader	-4 015 938	-3 055 801
Fastighetsskatt	-317 633	-240 792
Avskrivningar, nedskrivningar	-22 505 013	-20 285 920
Övriga rörelsekostnader	-109 144	-848 962
<b>Summa kostnader</b>	<b>-100 079 284</b>	<b>-98 477 243</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>26 100 823</b>	<b>22 306 163</b>
Finansnetto	-22 143 339	-21 518 583
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>3 957 484</b>	<b>787 580</b>
Skatt på årets resultat		
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>3 957 484</b>	<b>787 580</b>

TJUSTFASTIGHETER AB  
Org.nr: 556060-6443

**BALANSRÄKNING**  
**PER 2017-08-31**

**TILLGÅNGAR**

	2017-08-31	2016-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	770 589 002	723 030 975
Mark	112 411 859	112 684 354
Markanläggning	42 770 092	40 361 201
Pågående till- och ombyggnader	57 579 517	49 305 647
Pågående underhåll	6 190 357	7 714 176
Förbättringsutgifter på annans fastighet	7 017 940	7 418 658
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>996 558 767</b>	<b>940 515 009</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	38 370 000	38 370 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	46 000	46 000
Övriga långfristiga fordringar	2 124 358	4 225 847
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>40 540 358</b>	<b>42 641 847</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Hyses- och kundfordringar	1 963 442	2 119 720
Övriga kortfristiga fordringar	10 068 020	4 051 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 680 598	8 687 599
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>20 712 060</b>	<b>14 859 139</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 057 811 185</b>	<b>998 015 998</b>

**TJUSTFASTIGHETER AB**  
**Org.nr: 556060-6443**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**EGET KAPITAL**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital	106 250 000	106 250 000
Reservfond inkl konsolideringsfond	455 000	455 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>106 705 000</i>	<i>106 705 000</i>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	47 686 383	36 166 105
Periodens resultat	3 957 484	787 579
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>51 643 867</i>	<i>36 953 684</i>

**SUMMA EGET KAPITAL**

158 348 867 143 658 684

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond	446 000	446 000
--------------------	---------	---------

**Avsättningar**

Avsättningar för skatter	11 900 513	9 099 293
--------------------------	------------	-----------

**SKULDER**

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder	859 845 099	823 055 498
----------------	-------------	-------------

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	4 518 521	0
Skatteskulder	101 013	0
Övriga kortfristiga skulder	23 200	24 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 627 972	21 731 723
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>27 270 706</i>	<i>21 756 523</i>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 057 811 185 998 015 998**



den 3 oktober 2017

**nr 7 § 6**

**Dnr 2017/53-041**

**Budget 2018-2020**

Ekonomichef Agneta Henriksson och VD presenterar förslag till budget för 2018 och ekonomisk planering för 2019-2020 enligt bilaga.

Vidare presenteras förslag till investeringsplan för planerade projekt 2018-2020 enligt bilaga.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna budget och investeringsplanens planerade projekt för 2018, samt

att den ekonomiska planeringen för 2019-2020 tas upp för diskussion med ägarna på styrelsekonferensen 14-15 november.

Expedieras till kommunstyrelsen

**TJUSTFASTIGHETER AB**  
**Org.nr: 556060-6443**

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

	Utfall 2016	Budget 2017	Utfall 2017-08-31	Prognos 2017	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020
<b>Nettoomsättning:</b>							
Hysesintäkter	180 427	191 224	125 855	189 524	194 539	196 273	199 240
Övriga förvaltningsintäkter	1 779		325	325	0	0	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>182 205</b>	<b>191 224</b>	<b>126 180</b>	<b>189 849</b>	<b>194 539</b>	<b>196 273</b>	<b>199 240</b>
<b>Fastighetskostnader</b>							
Driftkostnader	-104 759	-108 033	-73 131	-107 978	-110 646	-107 721	-109 669
Underhållskostnader	-6 946	-3 706	-4 016	-6 000	-5 386	-4 765	-4 699
Fastighetsskatt	-361	-361	-318	-407	-407	-407	-407
Avskrivningar	-30 824	-36 060	-22 505	-34 658	-36 302	-37 263	-38 456
Övriga rörelsekostnader	-3 966	-1 849	-109	-1 849	-1 849	-1 849	-1 849
<b>Summa kostnader</b>	<b>-146 857</b>	<b>-150 009</b>	<b>-100 079</b>	<b>-150 892</b>	<b>-154 590</b>	<b>-152 004</b>	<b>-155 079</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>35 348</b>	<b>41 215</b>	<b>26 101</b>	<b>38 957</b>	<b>39 949</b>	<b>44 269</b>	<b>44 161</b>
Finansnetto	-32 627	-32 099	-22 143	-32 842	-33 072	-35 886	-39 529
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>2 721</b>	<b>9 116</b>	<b>3 958</b>	<b>6 115</b>	<b>6 877</b>	<b>8 383</b>	<b>4 632</b>
Förändring periodiseringsfond	0			0			
Koncernbidrag	11600						
Skatt på årets resultat	-2801						
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>11 520</b>	<b>9 116</b>	<b>3 958</b>	<b>6 115</b>	<b>6 877</b>	<b>8 383</b>	<b>4 632</b>

## TJUSTFASTIGHETER AB

Org.nr: 556060-6443

## BALANSRÄKNING

PER 2015-2019

## TILLGÅNGAR

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

	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
Byggnader	774 631	866 840	770 589	824 417	980 364	1 104 152	1 246 147
Mark	112 457	112 684	112 412	112 412	112 412	112 412	112 412
Markanläggning	43 418	37 374	42 770	42 023	39 783	37 543	35 303
Pågående till- och ombyggnader	31 898	82 000	57 580	40 500	25 000	88 000	0
Pågående underhåll	0	0	6 190	0	0	0	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet	7 285	6 884	7 018	6 884	6 483	6 082	5 681
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>969 690</b>	<b>1 105 782</b>	<b>996 559</b>	<b>1 026 236</b>	<b>1 164 041</b>	<b>1 348 188</b>	<b>1 399 542</b>

## Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	49 970	38 370	38 370	38 370	38 370	38 370	38 370
Andra aktier och andelar	46	46	46	46	46	46	46
Övriga långfristiga fordringar	4 226	485	2 124	484	242	0	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<b>54 242</b>	<b>38 901</b>	<b>40 540</b>	<b>38 900</b>	<b>38 658</b>	<b>38 416</b>	<b>38 416</b>

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar	1765	1 400	1 963	1 400	1 400	1 400	1 400
Skattefordringar	0						
Övriga kortfristiga fordringar	4 120	3 188	10 068	9 631	8 233	8 233	8 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 932	7 400	8 681	7 400	7 400	7 400	7 400
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<b>14 818</b>	<b>11 988</b>	<b>20 712</b>	<b>18 431</b>	<b>17 033</b>	<b>17 033</b>	<b>17 033</b>

## Kassa och bank

	0	0	0	0	0	0	0
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 038 749</b>	<b>1 156 671</b>	<b>1 057 811</b>	<b>1 083 567</b>	<b>1 219 733</b>	<b>1 403 638</b>	<b>1 454 992</b>
-------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

**TJUSTFASTIGHETER AB**

Org.nr: 556060-6443

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	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
<b>EGET KAPITAL</b>							
<b>Bundet eget kapital</b>							
Aktiekapital	106 250	106 250	106 250	106 250	106 250	106 250	106 250
Reservfond inkl konsolideringsfond	455	455	455	455	455	455	455
<i>Summa bundet eget kapital</i>	106 705	106 705	106 705	106 705	106 705	106 705	106 705
<b>Fritt eget kapital</b>							
Balanserat resultat	36 166	40 809	47 686	47 686	53 801	60 678	69 061
Periodens resultat	11 520	9 116	3 958	6 115	6 877	8 383	4 632
<i>Summa fritt eget kapital</i>	47 686	49 925	51 644	53 801	60 678	69 061	73 693
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	154 391	156 630	158 349	160 506	167 383	175 766	180 398
<b>Obeskattade reserver</b>							
Periodiseringsfond	446	446	446	446	446	446	446
<b>Avsättningar</b>							
Avsättningar för skatter	11 901	9 099	11 901	11 901	11 901	11 901	11 901
<b>SKULDER</b>							
<b>Långfristiga skulder</b>							
Skulder till kommunen							
Övriga skulder	822 792	931 495	859 845	861 714	991 003	1 166 525	1 213 248
<b>Kortfristiga skulder</b>							
Leverantörsskulder	15 969	17 000	4 519	16 000	16 000	16 000	16 000
Skatteskulder	24	0	101	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	104	0	23	0	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 121	42 000	22 628	33 000	33 000	33 000	33 000
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	49 219	59 000	27 271	49 000	49 000	49 000	49 000
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 038 749</b>	<b>1 156 671</b>	<b>1 057 811</b>	<b>1 083 567</b>	<b>1 219 733</b>	<b>1 403 638</b>	<b>1 454 992</b>

Avkastning per ingångsbalans	4,0%	3,8%	3,7%	3,6%	3,1%
Självfinansieringsgrad i budget 2018			35,0%		
<u>Avkastningskrav i kommunens budget 2018</u>		4,0%	3,6%		
<u>Självfinansieringsgrad i kommunens budget 2018</u>		28,0%	35,0%		

## Investeringar 2018-2020

<b>Planerade investeringar</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Gymnasiet flytt av Komvux från Tjustskolan	x		
Hotell- och livsmedel flytt till Gymnasiet, samt kost	x		
Nybyggnad simhall och ombyggnad gammal simhall		x	x
Karstorp IP, ny sporthall			x
Ishall (sarg+el++vent+brandlarm	x		
Sporthall Bökensved brandlarm			
Målserum Ridanläggning stallar	x		
Målserum Ridanläggning kontor/omklädning	x		
HEDA Ridanläggning	x		
Marieborgsskolan lokalbehov		x	x
Ny förskola 10 avd		x	x
Gymnasiet teknikcollege	x		
Erneberg		x	
Östra Ringskolan multiplan			
Ludvigsborgsskolan butik kostutredning	x		
Bökensvedsområdet	?	?	?
Energiprojekt TFAB	x	x	x
Mimer inköp			
Underhåll aktivering TFAB	x	x	
	<b>123 204</b>	<b>149 705</b>	<b>141 484</b>

den 3 oktober 2017

**nr 7 § 7**

**Dnr 2017/8-294**

<b>Investering på fastigheten Bussen 3</b>	<p>SÖNE Buss AB har tagit beslut om att värma sina bussar med fjärrvärme. VD redovisar förslag till investering på fastigheten Bussen 3 enligt bilaga.</p> <p>Den totala kostnaden för investeringen är beräknad till 3 200 000 kronor och kommer att regleras med ett hyrestillägg till huvudavtalet.</p>
<b>Beslut</b>	<p>Styrelsen beslutar att godkänna investeringen i enlighet med redovisat förslag.</p>

Expedieras till Jonas Ålstam

## **Investering på fastigheten Bussen 3 för anslutning av fjärrvärme till SÖNES bussar och för att säkra verkstaden för biogas**

SÖNE Buss AB har tagit beslut om att värma sina bussar med fjärrvärme. Investeringen för detta är något som kommer att läggas som ett hyrestillägg till huvudavtalet. Åtgärderna är inköp av 21 stycken avväxlare med anslutning till buss samt rördragning till dessa. Ny tryckluftsledning, styr och reglerteknik.

I verkstaden behöver vissa åtgärder göras för att säkra för eventuella gasläckor vid reparation av bussar. Åtgärderna består av att byta belysningsarmaturer och montera rökluckor i taket. Dessa åtgärder kommer också regleras med ett hyrestillägg.

Fjärrvärmeanslutning	1 700 000:-
Säkerställa verkstad	1 500 000:-
<b>Summa investering</b>	<b>3 200 000:-</b>



den 3 oktober 2017

**nr 7 § 8**

**Dnr 2017/54-287**

<b>Investering - Teknikcollege Västerviks Gymnasium</b>	VD redovisar förslag till investering för ombyggnad för Teknikcollege vid Västerviks Gymnasium enligt bilaga.  Bostadsbolagets Teknikavdelning har bedömt investeringskostnaden till 1 489 000 kronor.
<b>Beslut</b>	Styrelsen beslutar att godkänna investeringen i enlighet med redovisat förslag.

Expedieras till Rolf Johansson

## Ombyggnad för Teknikcollege vid Västerviks Gymnasium.

Teknikcollege vid Västerviks Gymnasium har framfört behov av åtgärder i sina lokaler. Åtgärderna bedöms som verksamhetsförändringar och är därmed en investering.

Bostadsbolagets teknikavdelning har bedömt investeringskostnaden till 1 489 000 kronor.

I investeringskostnaden ingår exempelvis projekteringskostnad, entreprenadkostnad och byggherrekostnad m.m.

Rolf Johansson  
Projektledare

den 3 oktober 2017

### nr 7 § 9

#### **Försäljning av fastigheter**

VD lämnar en lägesrapport om de tre eventuella försäljningarna av TjustFastigheters fastighetsbestånd, där intressenter finns och förhandlingar pågår.

Styrelsen godkänner informationen.

den 3 oktober 2017

### nr 7 § 10

**Information om  
byggverksamhet i  
egen regi**

Ärendet flyttas fram till nästa styrelsemöte som äger rum i samband med styrelsekonferensen den 15 november 2017.

Styrelsen godkänner informationen.

den 3 oktober 2017

### nr 7 § 11

**Styrelsekonferens  
14-15 november 2017**

Anna Norén presenterar två olika förslag till var styrelsens höstkonferens den 14-15 november ska förläggas: Gässhult Säteri i Misterhult eller Hotell Corallen i Oskarshamn.

Styrelsen enas om Gässhult Säteri, gemensam transport och att fokus ska ligga på ägarfrågor dag ett och på förvaltningsavtalet dag två.

Styrelsen godkänner informationen.

den 3 oktober 2017

### nr 7 § 12

#### **Revisionsrapport- Granskning investeringsprocessen i TjustFastigheter AB**

Anna Norén informerar om den granskning av investeringsprocessen som Ernst & Young genomfört i tre av kommunens sju dotterbolag på uppdrag av kommunens revisorer. De bolag som granskats är Västervik Miljö & Energi AB, TjustFastigheter AB och 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.

TjustFastigheter 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 3 oktober 2017

### nr 7 § 13

#### Rapporter

VD rapporterar att Arbetsmiljöverket varit på återbesök efter sin inspektion. Arbetsmiljöverket som nu har avslutat ärendet konstaterar i sitt avslutsbrev följande:

*Vi ställde i ett inspektionsmeddelande den 19 maj 2017 krav på att ni skulle åtgärda vissa brister i arbetsmiljön. Vi bedömer att ni nu har åtgärdat bristerna på ett mycket bra sätt och har därför avslutat ärendet.*

Agne Björkgren, förvaltare på Västerviks Bostads AB, informerar om den ökade skadegörelsen på flera av bolagets fastigheter, konsekvenserna av dessa och vilka åtgärder som vidtagits.

Styrelsen godkänner rapporterna.

den 3 oktober 2017

### nr 7 § 14

#### Uppföljningar

Nyhetsbrev för september 2017 från affärsområde Bygg & Teknik, affärsområde Drift och affärsområde Ekonomi- och administration har skickats ut till ledamöterna.

Styrelsen godkänner informationen.



den 3 oktober 2017

### nr 7 § 15

**Övriga frågor**

Styrelsen är överens om att timarvode utgår för eftermiddagens överläggning med kommunens revisorer.

**Nästa möte**

Nästa styrelsemöte hålls i samband med styrelsekonferensen onsdag 15 november 2017.

**Avslutning**

Ordföranden tackar för visat intresse och avslutar mötet.