

## Sammanträdesprotokoll

den 21 november 2019

**Plats och tid** Hotel Statt, Katrineholm.  
21 november 2019 klockan 13.00 – 15.00

**Sammanträde nr 7**

**Beslutande** Veikko Kärki, ordförande  
Eva Ahlström, vice ordförande  
Berit Tall  
~~Lars Andersson~~  
Håkan Olovsson  
Jens Jackowski  
~~Therese Klingstedt~~  
Lennart Engren  
~~Daniel Jonsson~~

**Övriga närvarande** Sven-Åke Lindberg, VD  
Anna Norén, sekreterare

**Utses att justera** Jens Jackowski

**Paragrafer** 11

**Underskrifter**

Sekreterare

  
Anna Norén

Ordförande

  
Veikko Kärki

Justerande

  
Jens Jackowski

den 21 november 2019

### Ärendelista

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

### Beslutsärenden

- § 4 Fastställande av styrdokument för 2020
- § 5 Fastställande av mål, vision och affärsidé 2020
- § 6 Beslut om yttrande över förslag till ägardirektiv för TFAB 2020
- § 7 Fastställande av mötesdatum för 2020
- § 8 Beslut om försäljning av Överum 5:8
- § 9 Internkontroll 2020

### Informationsärenden

- § 10 Rapporter
- § 11 Övriga frågor

## **Sammanträdesprotokoll**

---

den 21 november 2019

**Sammanträdet öppnande** Ordförande Veikko Kärki hälsar de närvarande välkomna och förklarar mötet öppnat.

**nr 7 § 1**  
**Val av justeringsman** Jens Jackowski väljs att justera dagens protokoll.

**nr 7 § 2**  
**Godkännande av dagordning** Dagordningen godkänns.

**nr 7 § 3**  
**Föregående protokoll** Protokollet från senaste styrelsemötet nr 6, 1 oktober 2019, läggs med godkännande till handlingarna.

nr 7 § 4

Dnr 2019/90-003

**Fastställande av  
styrdokument  
för 2020**

VD går igenom de gällande styrdokument. Följande ändringar föreslås:

**Styrelsens arbetsordning**

*Ingress* Redaktionell ändring av datum.

§ 7 ~~elektroniskt~~ digitalt

§ 9 " Protokoll distribueras digitalt..."

§ 12 Fastställande av mötesdatum för kommande år under  
Novemberkonferens

**Instruktioner för ekonomisk rapportering**

*Ingress* Redaktionell ändring av datum.

**VD-instruktion**

*Ingress* Redaktionell ändring av datum.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att fastställa styrdokumentet år 2020 för TjustFastigheter AB med ovan föreslagna ändringar.

den 21 november 2019

### nr 7 § 5

Dnr 2019/91–107

#### Fastställande av mål, vision och affärsidé 2020

Styrelsen har diskuterat bolagets mål, vision och affärsidé på sin styrelsekonferens och VD presenterar följande oförändrade förslag till mål, vision och affärsidé för 2020:

#### Vision

Kundorienterad fastighetsägare som genom helhetssyn bidrar till livskvalitet varje dag

#### Affärsidé

TjustFastigheter effektiviserar lokalförsörjningen för offentlig och privat verksamhet i Västerviks kommun. Bolaget förvärvar, bygger, utvecklar och förvaltar lokaler utifrån koncernnytta, hållbarhet och långsiktig resultatförbättring

Styrelsen har också diskuterat bolagets mål till 2020 och har enats om följande oförändrade förslag:

#### Mål

Till och med 2020 ska den totala energiförbrukningen i bolagets fastigheter ha minskat med minst 5 % jämfört med förbrukningen referensåret 2013 (från 154 kWh/m<sup>2</sup> till 146 kWh/m<sup>2</sup>).

Till och med 2020 ska bolaget ha ett serviceindex om minst 80 %.

Bolagets avkastning på totalt kapital i ingående balans ska vara minst 3,8 %

Bolagets självfinansieringsgrad ska vara 25 %

Jens Jackowski föreslår att VD får i uppdrag att utreda och föreslå ett nytt långsiktigt mål som tar sikte på att minska bolagets vattenförbrukning.

#### Beslut

Styrelsen beslutar att fastställa mål, vision och affärsidé för TjustFastigheter AB i enlighet med ovan redovisade förslag och att ge VD i uppdrag att utreda ett nytt mål i enlighet med Jens Jackowskis förslag.

den 21 november 2019

### Nr 7 § 6

#### Dnr 2019/92–107

**Beslut om yttrande  
över förslag till  
ägardirektiv för TFAB  
2020**

Under styrelsekonferensen har ägarens förslag till ägardirektiv för 2020 för bolaget diskuterats.

VD föreslår styrelsen besluta om följande yttrande:

- Flytta skrivningarna om effektiv fastighetsförvaltning, hållbarhet och digitalisering samt innovation från p. 4 till p. 2 eftersom skrivningarna mer har karaktären av uppdrag än mål.
- Styrelsens mål till 2020 förblir oförändrade jämfört med föregående år
- Förtydliga p. 10 med "Bolagets totala låneram..."

**Beslut**

Styrelsen beslutar i enlighet med VD:s förslag.

den 21 november 2019

**nr 7 § 7**

**Dnr 2019/78-006**

**Fastställande av  
mötesdatum för 2020**

VD presenterar följande förslag till mötesdatum för styrelsen för 2020:

Tisdag 25 februari 09.00 – 12.00

Onsdag-torsdag 25–26 mars (Styrelsekonferens)

Tisdag 19 maj 09.00 – 12.00

Tisdag 25 augusti 09.00 – 12.00

Tisdag 6 oktober 09.00 – 12.00

Tisdag-onsdag 17–18 november (Styrelsekonferens)

Tisdag 8 december 09.00 – 12.00

VD föreslår styrelsen besluta i enlighet med förslaget

**Beslut**

Styrelsen beslutar i enlighet med VD:s förslag.

Expedieras till kommunstyrelsen och  
Västerviks Kommuns Förvaltnings AB

den 21 november 2019

**nr 7 § 8**

**Dnr 2019/93–253**

**Beslut om försäljning av Överum 5:8** Den förra fritidsgården i Överum ligger ute till försäljning och har nu en spekulant. VD presenterar ett förslag till köpekontrakt för fastigheten och föreslår styrelsen sälja fastigheten i enlighet med villkoren i kontraktet. Köpesumman uppgår till 325 000 kronor.

**Beslut** Styrelsen beslutar i enlighet med VD:s förslag.



den 21 november 2019

**nr 7 § 9**

**Dnr 2019/65–009**

**Internkontroll 2020**

Uppdragsavtalet mellan TjustFastigheter och Västerviks Bostads AB anger att

TFAB:s styrelse ska informeras om närliggande intern kontroll i VBAB och ges möjlighet att ge egna förslag på kontrollområden utifrån en risk- och väsentlighetsanalys.

Anna Norén redogör för den risk- och konsekvensanalys och den internkontrollplan som styrelsen i Västerviks Bostads AB beslutade om 2019-10-23.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att ansluta sig till den föreliggande internkontrollplanen utan ytterligare tillägg.

den 21 november 2019

### nr 7 § 10

#### Rapporter

Under styrelsekonferensen har styrelsen gjort studiebesök på Sportcentrum i Katrineholm och fört dialog med Bökensveds affärsutvecklare Mathias Knutsson och moderbolagets presidium om utvecklingen av området. Styrelsen har fått löfte från moderbolaget att den ska framdeles få minnesanteckningar från de möten som hålls i styrgruppen för Bökensved.

Styrelsen har också fått en introduktion till bolagets hållbarhetsarbete på konferensen.

Jon Sjölander har motionerat om att kommunstyrelsens förvaltning ska utreda kommunens förvaltning och ägande av verksamhetslokaler.

VD redogör för tvisten bolaget har med upphandlade konstruktörer och arkitekter som vi menar levererat dåliga handlingar eller inga handlingar till byggnationen på gymnasiet i Västervik.

VD redogör för ekonomirapporten till och med 2019-10-31.

## Sammanträdesprotokoll

den 21 november 2019

TJUSTFASTIGHETER AB  
Org.nr: 556060-6443

### RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN 2019-10-31

	Resultat ack aktuell månad	Resultat samma period föreg år	Förändring från föreg år	Prognos 2019
<b>Nettoomsättning:</b>				
Hysesintäkter	164 848	164 402	446	197 556
Övriga förvaltningsintäkter	0	1 887	-1 887	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>164 848</b>	<b>166 289</b>	<b>-1 441</b>	<b>197 556</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftkostnader	-89 469	-96 912	7 443	-104 886
Underhållskostnader	-3 711	-2 071	-1 640	-4 500
Fastighetsskatt	-558	-417	-142	-670
Avskrivningar	-31 883	-28 900	-2 983	-38 826
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-1 849
<b>Summa kostnader</b>	<b>-125 621</b>	<b>-128 299</b>	<b>2 678</b>	<b>-150 731</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>39 227</b>	<b>37 990</b>	<b>1 237</b>	<b>46 825</b>
Finansnetto	-28 481	-27 216	-1 264	-33 893
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>10 747</b>	<b>10 774</b>	<b>-27</b>	<b>12 932</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>10 747</b>	<b>10 774</b>	<b>-27</b>	<b>12 932</b>

#### Kommentarer till periodens resultat

Periodens resultat är relativt lika föregående års resultat. De största negativa avvikelserna är en reavinst på 1 kostnadsfört underhåll samt högre avskrivningar. Detta uppvägs av lägre driftkostnader.

#### Kommentarer till prognos

Vi bedömer att det kostnadsförda underhållet blir lägre än budgeterat.  
Prognosen ger en avkastning på 4,0% (avkastningskrav 3,8%).

Styrelsen godkänner rapporterna.

den 21 november 2019

### **nr 7 § 11**

**Övriga frågor**

Inga övriga frågor anmäldes.

**Nästa möte**

Nästa styrelsemöte äger rum 10 december 2019 och avslutas med en gemensam jullunch.

**Avslutning**

Ordföranden tackar för visat intresse och avslutar mötet.