

den 26 maj 2015

**Plats och tid**  
**Sammanträde nr 4**

Bryggaren, Västervik  
26 maj 2015, klockan 14.00 – 17.30

**Beslutande**

Veikko Kärki, ordf.  
Eva Ahlström  
Björn Lansman  
Stefan Ågren  
Sharad Bhatt  
Hilma Bertilsson  
Jonas Jalkteg  
Karl-Åke Skogsberg  
Berit Tall

**Övriga närvarande**

Sven-Åke Lindberg, VD  
Anna Norén, sekreterare

**Utses att justera**

Karl-Åke Skogsberg

**Paragrafer**

14

**Underskrifter**

Sekreterare .....  
Anna Norén

Ordförande .....  
Veikko Kärki

Justerande .....  
Karl-Åke Skogsberg

den 26 maj 2015

### Ärendelista

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

### Beslutsärenden

- § 4 Försäljning av Kvännarskolan
- § 5 Ny teckningsrätt för kassa, bank och plusgiro
- § 6 Remiss om förslag till Budget 2016
- § 7 Tertialrapport
- § 8 Redovisning av intäkter för försålda fastigheter
- § 9 Utbyggnad av Campus
- § 10 Båtsmansstugorna

### Informationsärenden

- § 11 Energistatistik
- § 12 Invigning av Rådhuset
- § 13 Rundresa i augusti
- § 14 Övriga frågor

den 26 maj 2015

**Sammanträdet öppnande**

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

**Val av justeringsman**

**4 § 1**

Karl-Åke Skogsberg väljs att justera dagens protokoll.

**Godkännande av dagordning**

**4 § 2**

Dagordningen godkänns med tillägg av en beslutspunkt om Båtsmansstugorna (§ 10) och med ett förtydligande av § 8 som rätteligen ska heta Redovisning av intäkter för försålda fastigheter.

**Föregående protokoll**

**4 § 3**

Protokollet från senaste styrelsemötet nr 3, 28 april 2015 läggs med godkännande till handlingarna.

### 4 § 4

#### Försäljning av Kvännarskolan

När den nya skolan på Mastodonten står klar kommer kommunen inte längre att ha behov av Kvännarskolan som skollokal. TjustFastigheter skulle därför kunna sälja fastigheten.

Bostadsbolagets styrelse fattade den 19 mars 2015 beslut om att begära att få köpa Kvännarskolan av TjustFastigheter till bokfört värde för att bygga om skolan till bostäder.

För- och nackdelar med att sälja skolan till Bostadsbolaget jämfört med en försäljning på den öppna marknaden diskuterades på förra styrelsemötet.

VD har bett Fastighetsbyrån i Västervik göra en bedömning av styckepriset på radhusen och presenterar en kalkyl (bil. 1) som visar att bolaget skulle tjäna på att sälja till Bostadsbolaget i jämförelse med att sälja styckevis. VD förslår därför att TjustFastigheter säljer Kvännarskolan till Bostadsbolaget till bokfört värde.

#### Beslut

Styrelsen beslutar

i enlighet med VDs förslag.

den 26 maj 2015

### **Ny teckningsrätt för kassa, bank och plusgiro**

#### **4 § 5**

I juni kommer Susanne Franzén tillbaka till Bostadsbolaget som ekonom. För att kunna fullfölja sina arbetsuppgifter behöver hon teckningsrätt för kassa, bank och plusgiro.

Kerstin Karlsson vikarierar som ekonom på Bostadsbolaget. För att kunna fullfölja sina arbetsuppgifter behöver hon teckningsrätt för kassa, bank och plusgiro.

### **Beslut**

Styrelsen beslutar

att kassa, bank, och plusgiro från och med den 22 juni 2015 tecknas av två i förening av Sven-Åke Lindberg, Agneta Henriksson Fagerström, Annelie Karlén-Ternefors, Maria Schmidt, Maria Liedberg, Susanne Franzén eller Kerstin Karlsson (så länge hennes vikariat varar).

att belopp över fem mkr från och med den 22 juni 2015 tecknas av en av Sven-Åke Lindberg, Veikko Kärki och Eva Ahlström i förening med en av Agneta Henriksson Fagerström, Maria Schmidt, Annelie Karlén-Ternefors, Maria Liedberg, Susanne Franzén eller Kerstin Karlsson (så länge hennes vikariat varar).

den 26 maj 2015

### 4 § 6

#### Remiss om förslag till Budget 2016

Kommunen har gett TjustFastigheter möjlighet att yttra sig över ett förslag till Budget 2016 samt ekonomisk planering 2017-2018

VD föredrar ett förslag till yttrande (bil. 2).

Det förslås att texten i yttrandets stycke ett ska förses med tillägget att det är beslutade investeringar större än fem mnkr som bör tas upp i budgeten.

#### Beslut

Styrelsen beslutar

att godkänna förslaget till yttrande med det föreslagna tillägget.

den 26 maj 2015

### 4 § 7

#### Tertialbokslut

Sven-Åke Lindberg och bolagets controller Agneta Henriksson Fagerström föredrar bolagets resultat- och balansräkning för tertialen (bil. 3).

#### Beslut

Styrelsen beslutar

att godkänna redovisningen.

### Redovisning av intäkter för försålda fastigheter

#### 4 § 8

Björn Lansman pekar i en skrivelse till styrelsen på:  
*att det av ägardirektivet framgår att TjustFastigheter bland annat skall genomföra köp och försäljning av fastigheter. Då ägarna angivit en verksamhet som genererar ekonomiska händelser, skall verksamhetsansvarig lämna väl synlig och transparent ekonomisk information från denna verksamhet. Alla intressenter av företagets ekonomiska information skall utan svårigheter kunna tillgodogöra sig denna.*

Björn Lansman föreslår att intäkten av försålda fastigheter skall redovisas under en separat rubrik i resultaträkningen.

VD hänvisar till bolagets controller och bolagets auktoriserade revisor som båda anser att dagens redovisning av intäkter för försålda fastigheter är den vedertagna för fastighetsbolag.

Det föreslås att frågan diskuteras igen på bolagets höstkonferens där bolagets revisor och företrädare för moderbolaget kan närvara så att styrelsen kan nå en lösning som tillgodoser såväl kraven på tydlighet och transperens i årsredovisningen som de redovisningsregler som gäller för aktiebolag.

### Beslut

Styrelsen beslutar

i enlighet med förslaget.



den 26 maj 2015

### 4 § 9

#### Utbyggnad av Campus

VD informerar om att bolaget fått en beställning från kommunen av utbyggnad av Campus. Investeringen beräknas till 30 mnkr och årshyran har satts till 3 mnkr för tillbyggnaden.

VD förslår att styrelsen ska besluta att genomföra investeringen.

#### Beslut

Styrelsen beslutar

i enlighet med VDs förslag.

### Båtsmansstugorna

#### 4 § 10

VD redovisar följande:

TjustFastigheter bildades 2009 och tog över många verksamhetslokaler som kommunen ägde. I beståndet ingick Båtsmansstugorna, åtta stugor med anor från 1700-talet.

Stugorna led av eftersatt underhåll och TjustFastigheter har renoverat stugorna för flera miljoner kronor sedan övertagandet från kommunen. Bland annat har caféstugan totalrenoverats och alla stugor har renoverats utvändigt. Länsmyndigheterna har varit involverade i arbetet och också lämnat bidrag för en del av renoveringskostnaderna.

Sanna Ackrell driver verksamhet i en enskild firma i Båtsmansstugorna. Hon har café- och lunchverksamhet under högsäsong liksom vandrarhemsuthyrning på helår. När TjustFastigheter tog över stugorna hyrde Sanna Ackrell av kommunen på ett kontrakt som löpte fram till 2011 och årshyran var 11 000 kr. När hyreskontraktet skulle omförhandlas konstaterade TjustFastigheter att bolaget inte kunde subventionera Sanna Ackrells verksamhet på det sätt som kommunen tidigare gjort. Hyran sattes till 85 500 kr per år (171 kr/kvm). För att höjningen inte skulle bli alltför kännbar beslutades att hyran skulle trappas. Kontraktet har sedan förlängts med hyran 85 500 kr. Elkostnaden för stugorna ingår till 80 procent i hyran och Sanna Ackrell betalar resterande 20 procent av kostnaden. Sanna Ackrell har också en hyresreduktion om 10 620 kr per år sedan 2013 som kompensation för renoveringsarbetet. Bolaget har i möjligaste mån skött renoveringsarbetet utanför högsäsong men arbetet har inneburit att Sanna Ackrell under en längre period inte kunnat hyra ut en av sex vandrarhemsstugor.

På senare tid har Sanna Ackrell haft svårt att betala hyran och diskussioner har förts mellan henne och bolaget. Sanna Ackrell har flaggat för att hon kommer att upphöra med

den 26 maj 2015

sin verksamhet i Båtsmansstugorna och säga upp hyreskontraktet.

Lokala media har skrivit om detta och kritiska röster har höjts med krav på att TjustFastigheter borde sänka hyran för att rädda kvar Sanna Ackrells verksamhet i Båtsmansstugorna.

Skulle hyran sänkas skulle bolaget göra en förlustaffär och dessutom skulle bolaget uppenbart subventionera en enskild näringsidkare – något som strider mot kommunallagen.

### Beslut

Styrelsen beslutar

att ställa sig enig bakom VDs hantering av ärendet.

den 26 maj 2015

### **Energistatistik**

#### **4 § 11**

Sven-Åke Lindberg presenterar energistatistiken.

Styrelsen godkänner informationen.

den 26 maj 2015

### Invigning av Rådhuset

#### 4 § 12

Sven-Åke Lindberg informerar om att Rådhuset ska invigas den 16 juni klockan 16.00 och att styrelsen är inbjuden att delta.

Styrelsen godkänner informationen

den 26 maj 2015

### Rundresa i augusti

#### 4 § 13

Sven-Åke Lindberg informerar om att styrelsens rundresa genom bolagets fastighetsbestånd fortsätter i samband med nästa styrelsemöte 25 augusti.

Styrelsen godkänner informationen

den 26 maj 2015

### 4 § 14

#### Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

#### Nästa möte

Nästa möte hålls på eftermiddagen den 25 augusti 2015 och kombineras med en rundresa bland bolagets fastigheter i kommunen.

#### Avslutning

Ordföranden tackar för visat intresse, önskar en glad sommar och avslutar mötet.

# Kvännarskolan försäljning

Möjlig försäljning 800kr/hus	4 000 000	800 000
Kostnader *	70 000	
Mäklararvode	160 000	4%
<b>Bedömt resultat av styckeförsäljning</b>	<b>3 770 000</b>	

## \*Kostnader

Ta ner inbrotts- och brandlarm	18 000
Riva och bygga om ventilation	
Koppla om inkommande el	15 000
Brandvägg	20 000
Värme och varmvatten, gemensamhetsanläggning, mätare på varje radiator	
Stolpbelysning, ev. dela kostnad	
Gemensamhetsanläggning	17 000
Summa kostnader	70 000

<b>Bokfört värde</b>	<b>4 230 128</b>
----------------------	------------------



## TjustFastigheters yttrande över förslaget till Budget 2016 och ekonomisk planering 2017-2018 för Västerviks kommun

Nytt är att bolagens investeringar under budgetperioden anges (sidan 21). Under rubriken blandas stora och små investeringar, beslutade som planerade. Vi föreslår att bara beslutade investeringar som är större än 5 mnkr ska stå med i budgeten.

På sidan 8 anges att ett uppdrag under året blir att utarbeta ett yttre ramverk för personalförmåner i kommunkoncernen. TjustFastigheter ser gärna en breddning av uppdraget till att omfatta strategier för hur koncernens verksamheter och bolag kan bli än mer attraktiva arbetsgivare. Det skulle vara värdefullt med en genomlysning av vad som lockar ny arbetskraft och hur koncernen på bästa sätt bör ta till vara och uppmuntra sina anställda. I det här sammanhanget är det viktigt att goda exempel från koncernens olika verksamheter fångas upp och att fokus ligger på förbättringar utifrån verksamheternas förutsättningar.

Det finns några otydligheter i förslaget:

- Under det prioriterade inriktningsområdet som gäller hållbar och resultatriktad verksamhet och ekonomi på sidan 7 finns ett mål som säger att verksamheterna ska självfinansiera investeringar och avskrivningar med 100 procent – men på sidan 20 finns en tabell som anger bolagens olika grad av självfinansiering för 2016, i TFABs fall 55 procent.
- I den ekonomiska planeringen på sidan 25 utgår man från att befolkningen kommer att minska med 50 personer per år 2016-2018. Men av kommunens befolkningsprognos som beslutades 2015 framgår att kommunen räknar med en minskning med nio personer 2016 och fem personer 2017 och en ökning med 17 personer 2018. Eftersom siffrorna inte stämmer överens borde det klargöras i budgeten vilket underlag man har för bedömningen att befolkningen ska minska med 50 personer per år.

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

**RESULTATRÄKNING**  
**FÖR TIDEN 2015-01-01--04-30**

	2015-04-30	2014-04-30
<b>Nettoomsättning:</b>		
Hysesintäkter	51 329	49 404
Övriga förvaltningsintäkter	2	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>51 331</b>	<b>49 404</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftkostnader	-30 879	-31 352
Underhållskostnader	-1 580	0
Fastighetsskatt	-107	-104
Avskrivningar	-7 790	-6 853
Övriga rörelsekostnader	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>-40 356</b>	<b>-38 309</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>10 975</b>	<b>11 095</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter	5	
Räntekostnader	-8 923	-7 772
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>2 057</b>	<b>3 323</b>

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

**BALANSRÄKNING**  
**PER 2015-04-30**

**TILLGÅNGAR**

	2015-04-30	2014-04-30
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<b>Materiella anläggningstillgångar:</b>		
Byggnader	541 639	459 337
Mark	114 067	112 157
Markanläggningar	15 786	2 355
Förbättringsutgifter i annans fastighet	7 953	7 724
Byggnadsinventarier	0	1 053
Markinventarier	0	5 421
Pågående ny- och ombyggnader	125 865	66 356
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	805 311	654 403
<b>Finansiella anläggningstillgångar:</b>		
Fordringar hos koncernföretag	47 370	38 370
Aktier och andelar i andra företag	46	0
Andra långfristiga fordringar	6 824	10 127
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	54 240	48 497
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Hyses- och kundfordringar	291	9 237
Skattefordringar		
Övriga kortfristiga fordringar	13 298	5 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 570	14 345
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	20 159	28 880
<b>Kortfristiga placeringar</b>	0	0
<b>Kassa och bank</b>		
Postgiro och bank	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>20 159</b>	<b>28 880</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>879 710</b>	<b>731 780</b>

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

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**EGET KAPITAL**

**Bundet eget kapital**

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

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	24 913	9 563
Periodens resultat	2 057	5 269
Uppskjuten skattefordran		
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>26 969</b>	<b>14 832</b>

**SUMMA EGET KAPITAL**

133 674 121 537

**OBESKATTADE RESERVER**

Periodiseringsfond	446	416
--------------------	-----	-----

**AVSÄTTNINGAR**

Avsättningar för skatter	5 904	1 344
--------------------------	-------	-------

**SKULDER**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kommunen	0	0
Övriga skulder	685 618	583 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>685 618</b>	<b>583 200</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	264	168
Leverantörsskulder koncern		0
Skatteskulder	83	618
Övriga kortfristiga skulder	26	-2 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 695	27 480
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>54 068</b>	<b>25 283</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**879 710 731 780**