

den 20 december 2017

Plats och tid Västerviks museum, Västervik
20 december 2017, klockan 15.00 – 16.00

Sammanträde nr 10

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
Anna Norén, sekreterare
Jonas Ålstam, Vision
Tomas Sundell, Kommunal

Utses att justera Andreas Rindbäck Wallin

Paragrafer 10

Underskrifter

Sekreterare


.....
Anna Norén

Ordförande


.....
Ingegerd Karlsson

Justerande


.....
Andreas Rindbäck Wallin

Ärendelista

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

Beslutsärenden

- § 4 Vision och affärsidé
- § 5 Mål
- § 6 Budget 2018
- § 7 Investering Lilla Ringholmen

Informationsärenden

- § 8 Rapporter
- § 9 Uppföljningar
- § 10 Övriga frågor

den 20 december 2017

Sammanträdets öppnande Ordförande Ingegerd Karlsson hälsar de närvarande välkomna och förklarar mötet öppnat.

Val av justeringsman **nr 10 § 1**
Andreas Rindbäck Wallin väljs att justera dagens protokoll.

Godkännande av dagordning **nr 10 § 2**
Dagordningen godkänns.

Föregående protokoll **nr 10 § 3**
Protokollet från senaste styrelsemötet nr 9, 24 november 2017, läggs med godkännande till handlingarna.

den 20 december 2017

Nr 10 § 4

Vision och affärsidé

Styrelsen har diskuterat bolagets vision och affärsidé på sin styrelsekonferens och VD föreslår följande lydelse:

Förslag Vision:

Västerviks Bostads AB är det naturliga valet för boende och verksamhetsutövare. Vi bidrar till livskvalitet och hållbar tillväxt i kommunen.

Förslag Affärsidé:

Västerviks Bostads AB ska på affärsmässiga grunder erbjuda tryggt, tillgängligt och attraktivt boende samt lokaler och service med hög kvalitet.

Beslut

Styrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

den 20 december 2017

nr 10 § 5

Mål 2018

Styrelsen har diskuterat bolagets mål till 2020 på sin styrelsekonferens och har enats om följande förslag:

- Ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder om minst 98 procent
- Driftnetto, inklusive resultatfört underhåll, om minst 500 kr/per kvm
- Andel tillgängliga lägenheter om minst 65 procent
- Deltagande i SIQs utmärkelse Svensk Kvalitet 2018 och 2020
- Hållbart medarbetarengagemang 83 procent
- Serviceindex om 84 procent

Beslut

Styrelsen beslutar att fastställa de föreslagna målen.

nr 10 § 6

Budget 2018

Ekonomichef Agneta Henriksson och VD presenterade på förra styrelsemötet ett förslag till budget för 2018 som styrelsen godkände.

Sedan budgeten togs har det visat sig att bolaget räknat med en avkastning på 4,6 procent för 2018 medan ägaren räknar med att bolaget genererar en avkastning på 5,6 procent.

VD presenterar därför ett förslag till reviderad budget (bilaga 1).

Beslut

Styrelsen beslutar i enlighet med VDs förslag.

den 20 december 2017

Nr 10 § 7

- Investering Lilla Ringholmen** Socialnämnden har beställt en tillbyggnad av hemtjänstens lokaler på Lilla Ringholmen.
- VD presenterar programhandlingen (bilaga 2) och föreslår styrelsen besluta att genomföra investeringen.
- Beslut** Styrelsen beslutar i enlighet med VDs förslag.

den 20 december 2017

nr 10 § 8

Rapporter VD har inga rapporter till detta extra möte.

den 20 december 2017

nr 10 § 9

Uppföljningar

Nyhetsbrev för december 2017 har skickats ut för kännedom till ledamöterna från affärsområdena Bygg, Teknik och Drift med information om pågående arbete och aktuella projekt.

Bolaget har fått bygglov för bostäder på Didrikslund och överklagandetiden går ut i mitten av januari. VD redovisade hanteringen av bygglovärendet.

Dalsgårdens särskilda boende i Gunnebo har också fått bygglov. Innan vi upphandlar entreprenaden ska kommunens beställning av boendet upp i kommunfullmäktige för ett nytt beslut eftersom hyresbeloppet behöver räknas upp sedan programhandlingen skrevs 2014.

Styrelsen har tidigare diskuterat ett köp av fastigheten Mullskopan och VD informerar styrelsen om att samhällsbyggnadsenheten meddelat honom att en annan intressent har anmält intresse för tomten och har förtur på köpet.

Styrelsen godkänner informationen.

den 20 december 2017

nr 10 § 10

Övriga frågor

På Andreas Wallins initiativ diskuterar styrelsen frågan om konferenserna bör vara över natten och om de bör hållas på hemmaplan.

Nästa möte

Nästa möte hålls 31 januari 2018.

Avslutning

Ordföranden tackar för visat intresse, önskar alla en God Jul och avslutar mötet.

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

RESULTATRÄKNING
FÖR TIDEN 2016-2020

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Rev. Budget	Budget	Budget
	2016	2017	2017-08-31	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning:							
Hysesintäkter	262 332	268 200	177 738	266 962	271 766	281 074	295 837
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	247 687	299 928	167 736
Summa nettoomsättning	487 495	529 655	315 728	479 624	541 298	603 355	486 450
Fastighetskostnader							
Driftkostnader	-222 003	-231 466	-151 596	-228 739	-232 862	-242 161	-250 430
Underhållskostnader	-17 641	-21 428	-12 520	-21 428	-16 868	-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	-466 401	-534 130	-421 191
RÖRELSERESULTAT	73 541	70 303	50 868	70 354	74 896	69 225	65 259
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	44 510	31 951	22 058
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	41 971	33 527	24 963

VÄSTERVIKS BOSTADS AB

Org.nr: 556050-3095

BALANSRÄKNING

PER 2015-2019

TILLGÅNGAR

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Rev. Budget	Budget	Budget
	2016-12-31	2017-12-31	2017-08-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	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 materiella 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
Summa finansiella anläggningstillgångar	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
Summa kortfristiga fordringar	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
Summa omsättningstillgångar	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	Rev. 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	257 331	290 858
Periodens resultat	31 827	33 009	32 091	34 782	41 971	33 527	24 963
<i>Summa fritt eget kapital</i>	180 578	219 589	212 669	215 360	257 331	290 858	315 821
SUMMA EGET KAPITAL	214 821	253 832	246 911	249 603	291 574	325 101	350 064
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	1 081 820	1 370 037	1 465 267
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
Avkastningskrav i budget 2018
Självfinansieringsgrad i budget 2018

5,6%

5,6%

4,6%

3,6%

5,6%

30,0%



Göran Andrén

Direkttel: 0490-25 75 22

E-post: goran.andren@vastervik.se

Västervik 2017-01-16

Lilla Ringholmen, Västervik Hus 3

Programhandling beträffande ombyggnad åt hemtjänsten

Förutsättningar

Dimensionerande förutsättningar är:

Personal 50 personer varav 25 personer arbetande per skift.

Omklädnings-skåp för 30 personer

Mötesrum i kontor för max 10 personer.

Rum kommunikation för max 10 personer/datorer.

Personal/konferensrum för max 25 personer

Övergripande beskrivning

Aktuell byggnad har tidigare innefattat kontorsverksamhet samt skol- och föreningsverksamhet.

Lokalen är en souterrängdel av byggnadens källarplan vilket gör att samtliga kontorsrum, mat/konferensrum, har fönster med normal bröstrningshöjd.

Lokalen omfattar ca 262 m² och har två entrédelar.

Beskrivning av entreprenadåtgärder

Entreprenadarbeten som ingår för att skapa denna ombyggnad åt hemtjänsten är följande:

Ändrade rumssdispositioner, nya ytbeläggningar (golv, väggar, tak), nya elinstallationer, nytt ventilationssystem samt nya sanitetsrum.

Utöver detta kommer utvändigt att byggas ett cykelgarage med ladd-station för el-cyklar samt 3 st P-platser för bil. Beträffande planlösning, se separat ritning.

Material:	Golv:	Platsmatta
	Väggar:	Målas (kakel i duschrum)
	Tak:	Plockbart undertak (Hygientak i duschrum)

Tider

Byggnadsmälan kommer att lämnas in. Färdigställandetid bestämmes i samråd med hyresgäst.

Ekonomi

Årshyra* 396.450 SEK

Redovisad årshyra baseras på ett 15-årigt hyreskontrakt

*Indexmånad november 2016.