

den 27 augusti 2015

Plats och tid Sammanträde nr 8	Prosten, Bryggaren, Västervik 27 augusti 2015, klockan 09.00 – 11.30
Beslutande	Ingegerd Karlsson, ordf. Bo Andersson AnnKatrín Kreutz Håkan Olovsson Dan Nilsson Erik Torbrand Andreas Wallin Lars Persson Hmida Benatallah (via Skype)
Övriga närvarande	Sven-Åke Lindberg, VD Anna Norén, sekreterare Jonas Ålstam, Vision Tomas Sundell, Kommunal Jörn Wahlroth, PWC Bertil Lycke, lekmannarevisor Britt-Louise Källmark, lekmannarevisor Annelie Wredberg, föredragande Eva Hebbel, föredragande
Utses att justera	Andreas Wallin
Paragrafer	11
Underskrifter	Sekreterare Anna Norén Ordförande Ingegerd Karlsson Justerande Andreas Wallin

Dagordning

- § 1 Val av justeringsman
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Föregående protokoll
- Beslutsärenden**
- § 4 Lönerevision
- Informationsärenden**
- § 5 PWC:s revisionsrapport om Hagaslätt och lägenheten i Stockholm
- § 6 Internkontroll
- § 7 Rapporter
 - Uthyrning
 - Energi
 - Ekonomi
- § 8 Uppföljningar
 - Asylboende i Ankarsrum
 - Digitalisering av Bryggaren
 - Ombyggnation av Kvännarskolan
 - Utvecklingen av byggruppen
 - Trygghetsboende och särskilt boende
- § 9 SABOs konferens Nyttan med allmännyttan
- § 10 Strategi för extern kommunikation
- § 11 Övriga frågor

den 27 augusti 2015

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

Val av justeringsman **8 § 1**
Andreas Wallin väljs att justera dagens protokoll.

Godkännande av dagordning **8 § 2**
Dagordningen godkänns.

Föregående protokoll **8 § 3**
Protokollet från senaste styrelsemötet nr 7, 1 juli 2015 läggs med godkännande till handlingarna.

den 27 augusti 2015

8 § 4

Lönerevision

Presidiet föreslår att VD-lönen höjs till 88 000 kr per månad från 1 april 2015.

Beslut

Styrelsen beslutar
i enlighet med förslaget.

den 27 augusti 2015

**PWC:s revisionsrapport om
Hagslätt och lägenheten i
Stockholm**

8 § 5

Jörn Wahlroth, revisor från PWC, föredrar revisionsrapporten från granskningen av den lägenhet bolaget hyr i Stockholm och uthyrningen av bolagets fastighet på Hasselö, bilaga 1.

Styrelsen tackar för informationen.

Internkontroll

8 § 6

VD redovisar resultatet av 2015 års internkontroll, bilaga 2.

Styrelsen godkänner informationen.

8 § 7

Rapporter

VD föredrar bolagets återkommande rapporter.

Uthyrningsrapport

Uthyrningsgraden för bolagets lägenheter är mycket god, 98,9 procent. Bolaget har mycket fokus på att ta fram lägenheter till de människor som flyttar till kommunen för att arbeta. Uthyrningsgraden för lokaler ligger på 95,9 procent i augusti vilket är lägre än målsättningen. Bolaget arbetar framför allt med att få den före detta systembolagslokalen på Kvarngatan uthyrd.

Energirapport

Statistiken är normalårskorrigerad och avser den totala energiförbrukningen i Bostadsbolagets fastighetsbestånd - värme och el till värme samt fastighetsel.

Minskad energiförbrukning för 2015 jämfört med jan-juli 2011 8 %

Minskad energiförbrukning för 2015 jämfört med jan - juli 2013 7,8 %

Kommentar: Om jämförelsen görs för enbart värme och el till värme är minskningen 8,7 % för 2015 jämfört med jan-juli 2011 och 6,8 % för 2015 jämfört med jan-juli 2013.

Ekonomirapport

Se bilaga 3.

Beslut

Styrelsen godkänner informationen

den 27 augusti 2015

Uppföljningar

8 § 8

VD och Eva Hebbel föredrar läget i bolagets aktuella projekt.

Asylboende i Ankarsrum

Projektledare: Per Erlandsson

Byggnationen av asylboendet (8 lägenheter med plats för totalt 48 personer) är igång och husen står klara för inflyttning vecka 43.

Digitalisering av Bryggaren

Ansvarig: Jessica Hellström Gustavsson

Vi har handlat upp digitaliseringen och beslutat om tilldelning till den ena anbudsgivaren. Tilldelningsbeslutet blev dock överklagat och frågan ska avgöras av förvaltningsrätten. Vi ska yttra oss till domstolen i nästa vecka.

Centrumgården

Projektledare: Eva Hebbel

Kommunen arbetar med detaljplanen för området runt Centrumgården och vi har fått yttra oss över det förslag till detaljplan som snart ska ställas ut. Först när detaljplanen är tagen ansöker vi om bygglov. Planen är att Centrumgården ska rivas och att vi ska bygga ett nytt hus på fastigheten.

Ombyggnation av Kvännarskolan

Projektledare: Stefan Karlsson

Styrelsen har tagit beslut om att köpa gamla Kvännarskolan av TjustFastigheter och står som ägare från 1 september 2015. Vi planerar för tio lägenheter om tre rum och kök i markplan och ska eventuellt också söka bygglov för sex studentlägenheter i suterrängplanet. Bygglovsansökan ska gå i väg i dagarna.

Utvecklingen av byggruppen

Projektledare: Stefan Karlsson

Omorganisationen innebär att Bygg och Teknik blir ett affärsområde med de fyra enheterna Service och underhåll,

den 27 augusti 2015

Teknik, Entreprenad och Verkstad. De nya cheferna i organisationen är på plats och rekryteringen av ca 15 hantverkare är igång – hittills har fem snickare och sex målare anställts. Det har också kommit några nya ansikten på kontoret, Samer som är arkitekt, Bill som jobbar med upphandling och Patrik som ska arbeta som kalkylator och mängdupphandlare.

Trygghetsboende och särskilt boende

Projektledare: Stefan Karlsson

Kommunen har beställt ett särskilt boende på Dalsgården samt ett särskilt boende på Långrevsgatan (Nätet) Bolaget har tagit beslut om att bygga ett trygghetsboende i anslutning till det särskilda boendet på Långrevsgatan. Båda boendena på Långrevsgatan ska inrymmas i befintliga hyreshus i anslutning till Korallen. Ombyggnationerna ska starta 1 juni 2016 men vi är redan igång med omflyttning av de som bor i de berörda lägenheterna. I dagsläget har vi hållit undan elva lägenheter på Långrevsgatan för dem som ska flytta. Barnen på förskolan Mörten flyttar till nya Arabia i augusti 2016.

Beslut

Styrelsen godkänner informationen.

den 27 augusti 2015

8 § 9

**SABOs konferens Nyttan med
allmännyttan**

Ordföranden informerar om att presidiet ska representera Bostadsbolaget på konferensen Nyttan med allmännyttan i slutet av september.

Styrelsen godkänner informationen.

**Strategi för extern
kommunikation**

8 § 10

Annelie Wredberg informerar om bolagets strategi för att genom en mer offensiv extern kommunikation stärka relationen till hyresgäster och andra som intresserar sig för vår verksamhet. Genom att bland annat skapa en Facebook-sida för bolaget och en kommentarsprofil på Västervikstidningen vill bolaget öka dialogen med intressenter och delta i debatten mer aktivt.

Styrelsen godkänner informationen.

den 27 augusti 2015

8 § 13

Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

Nästa möte

Nästa möte äger rum måndagen 5 oktober klockan 14.00.

Avslutning

Ordföranden tackar för visat intresse och avslutar mötet.

Granskning av Västerviks Bostads AB:s tillgång till lägenhet och fastighet på Hasselö

Västerviks Bostads AB:s lekmannarevisorer

Anita Agefjäll

Jörn Wahlroth

Juni 2015

Uppdrag

Uppdraget avser en granskning av om

Västerviks Bostads AB och dess styrelse **följt bolagsordning, ägardirektiv** samt **kommunens praxis** vad avser tillgången till **en lägenhet i Stockholm** och bolagets **fastighet på Hasselö** i Västerviks skärgård.

Vidare ska **lagenligheten mot skattelagstiftningen** kontrolleras.

Kommunens revisorer har i samband med en avstämning/delrapportering även givit i uppdrag att belysa användningen av den båt som anskaffats för fastighetsbeståndet på Hasselö.

Metod

Intervjuer har genomförts med

- bolagets VD och styrelsens ordförande år 2014 och styrelsens ordförande år 2015
- representanter för ägarna genom, kommunstyrelsens ordförande år 2014, kommunstyrelsens ordförande år 2015, kommundirektör och VD koncernmoderbolaget/ekonomichef
- telefonintervju med innehavaren av förstahandskontraktet på lägenheten

Samtliga intervjuer har skett individuellt.

Dokumentstudierna har huvudsakligen omfattat övergripande styrdokument, avtal, styrelseprotokoll, hyresavier, bokningsschema, nyckelkvittenser, ekonomisk redovisning.

Granskningen har huvudsakligen koncentrerats på aktiviteter från år 2014 fram till april 2015.

Kommunens styrdokument

1

Så styrs Västerviks kommun

”Så styrs Västerviks kommun” är ett övergripande styrdokument, antaget i KF november 2013.

Av dokumentet framgår bland annat att bolagen förutom bolagsordningen styrs av ägardirektiv.

Vidare framgår att kommunen bevakar hur bolagets verksamhet stämmer med övrig verksamhet samt hur bolaget sköts.

Ägardirektivet ska ge en aktiv styrning av bolagen samt underlätta för kommunen att följa verksamheten.

Förutom den formella styrningen, nämns även möjligheten till dialog.

Vissa personalförmåner har behandlats under år 2013 i och med antagande av hälsopolicy. Undantag gjordes för kommunens bolagen i syfte att inte försämra villkoren för bolagens anställda.

I fråga om personalpolitiska aspekter är uppfattningen att det ska finnas ett helhetstänk som upplevs rättvist, men att det inte ska innebära någon detaljstyrning.

Ägarpolicy för hel- och delägda bolag

Av policyn framgår att det finns andra styrdokument utöver bolagsordning, ägardirektiv m m, fastställda av kommunen som även gäller för bolagen.

”Av kommunfullmäktige och i vissa fall av kommunstyrelsen fastställda policies, program och riktlinjer av olika slag för kommunen skall om inte annat beslutas även gälla för bolagen”.

I policyn regleras hur bolaget ska informera ägaren. I detta avsnitt talas om ett kontinuerligt ömsesidigt informationsutbyte mellan bolagen och ledningen på kommunstyrelsens kontor.

Bolagsordning för Västerviks Bostads AB

Bolagsordningen reviderades senast 2014-06-30.

Föremålet för verksamheten är sammanfattningsvis att förvalta fastigheter med bostäder, affärslägenheter, sälja tjänster inom fastighetsförvaltning, konferens- och teaterarrangemang, samt fordonsservice inom kommunkoncernen.

Ändamålet med verksamheten är sammanfattningsvis att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av lokaliseringsprincipen främja bostadsförsörjning och inflyttning. Bolaget ska bedrivas på affärsmässig grund.

Bolaget ska bereda fullmäktige möjlighet att ta ställning i sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt.

Ägardirektiv för år 2014 för Västerviks Bostads AB

Som grundläggande principer för bolagets verksamhet tas bland annat upp att syftet med bolagsformen är att nå effektivitetsvinster för de som nyttjar bolagets tjänster. Därför ska inga optimeringar tillåtas som medför nackdelar för organisationen i dess helhet som överväger bolagets fördelar. Samråd ska ske som tillgodoser båda dessa intressen.

I ägardirektiven exemplifieras ärenden av större vikt som ska beredas så att fullmäktige kan ta ställning. Det handlar bland annat om strategiska investeringar.

Vad avser samordningsfrågor framgår att bolaget ska följa av kommunen utfärdade handlingsprogram, riktlinjer och anvisningar i tillämpliga delar. Bolaget ansvarar för att dess verksamheter samordnas med övriga nämnders och bolags för att uppnå största möjliga kommunnytta.

Bolaget ska delta i och medverka till utvecklandet av en koncerngemensam personal- och lönepolitik.

Relevant skattelagstiftning

2

Skattemässiga aspekter

Semesterbostad som en anställd hyr förmånligt av sin arbetsgivare är en skattepliktig förmån. Förmånsvärdet ska beräknas till marknadsvärdet, säsongsvärdet vid utnyttjandetillfället, vid beräkning av både skatteavdrag och arbetsgivaravgifter.

Iakttagelser – intervjuer med ägarrepresentanter

3

Iakttagelser från intervjuerna med ägarrepresentanterna – ”styrdokumentet”

Styrdokumentet

Av intervjuerna framgår ingen tydlig uppfattning om att förhyrningen av lägenheten i Stockholm strider mot de styrande dokumenten.

Förhyrningen är dock inte samstämmig med den praxis som kännetecknar Västerviks kommun.

Iakttagelser från intervjuerna med ägarrepresentanterna – ”styrdokumentet” (2)

På frågan om en lägenhetsförhyrning i Stockholm generellt skulle vara motiverad utifrån verksamhetsmässiga skäl, ex påvisade lägre kostnader, är meningarna delade om lämpligheten i en sådan förhyrning. En förhyrning av verksamhetsmässiga skäl borde i så fall gjorts transparent på kommunkoncernnivå.

Iakttagelser från intervjuerna med ägarrepresentanterna – ”bolagets hantering”

Bolagets information och hantering

Endast kommundirektören har informerats om lägenheten av bolagets VD. Denna information gällde ej fyrarumslägenheten, utan en tidigare förhyrning.

Lägenheten har aldrig redovisats på koncernledningsgruppens möte eller i andra kommungemensamma sammanhang.

Efter att media uppmärksammat lägenhetsförhyrningen har VD och bostadsbolagets ordförande vid särskilt möte på ”ägarens” initiativ informerat KSO och koncernmoderbolagets VD.

Vidare har VD informerat hela kommunstyrelsen i samband med bokslutsdag.

När det gäller bolagets hantering upplevs den ekonomiska nyttan som tveksam, det är svårt att se att bolaget skulle ha ett behov av en fyrarumslägenhet.

Motiven för förhyrningen lyfts av vissa fram som dåligt underbyggda.

Iakttagelser från intervjuerna med ägarrepresentanterna – ”ägarens agerande”

Ägarens agerande

Efter det att lägenhetsförhyrningen uppmärksammats har ägaren begärt redovisning och underlag för hyresavtalet. Utöver detta har ingen särskild dokumentation begärts från bolaget.

Initiativ har tagits till direktiv om att skapa ett gemensamt yttre ramverk i kommunkoncernen vad avser personalförmåner. Direktivet ligger med i budgetförslaget som behandlas av kommunfullmäktige i juni.

Revision genom kommunens förtroendevalda revisorer.

Ingen särskild diskussion har förevarit om förändringar i ägardirektiven.

Iakttagelser – lägenheten

4

Avtalet

Fr o m den 1 april 2014 hyrs genom ett muntligt andrahandskontrakt en fyrrumslägenhet, 104 kvm, St Eriksplan. Betalning sker direkt till fastighetsägaren.

Hyran uppgår till 18.000 kr/månad (totalhyra). Enligt uppgift från bolagets VD följer det muntliga avtalet villkoren i förstahandskontraktet (förstahandskontraktet har redovisats i samband med granskningen).

Lägenheten har sagts upp genom skriftlig uppsägning per den 31 oktober 2015, vilket sammanfaller med villkoren i förstahandskontraktet.

Beslut om förhyrning

Nuvarande VD anställdes år 2001. År 2003 påbörjades förhyrningen av en lägenhet i Stockholm. Under perioden har enligt uppgift från intervjuerna ett antal mindre lägenheter disponerats. Förhyrningen påbörjades genom ett beslut av VD, dock efter information till styrelsen. Förhyrningen har alltid skett genom muntliga avtal.

Fr o m den 1 april 2014 hyrs genom ett muntligt andrahandskontrakt en fyrrumslägenhet (104 kvm). Beslutet om att hyra lägenheten föregicks av ett erbjudande. VD uppger (uppfattade) att de alternativ som stod till buds var att hyra fyrrumslägenheten eller helt avstå från fortsatt förhyrning. Intervjun med förstahandshyresgästen ger besked om att enrumslägenheten inte längre var aktuell p g a bristande funktionalitet.

Beslut om förhyrningen (2)

Enligt uppgift från VD föregicks beslutet av en översiktlig ekonomisk bedömning, vilken inte finns dokumenterad. VD fattade beslutet, men styrelsen informerades om förutsättningarna.

Någon spårbarhet finns inte i styrelsens protokoll. De intervjuade styrelserepresentanterna bekräftar att information lämnats till styrelsen. De menar också att det ligger på VD:s delegation att fatta beslut i ärendet.

VD:s motiv för förhyrningen uppges vara såväl rationella utifrån verksamhetens behov i samband med exempelvis kurser och konferenser, som att den har en personalbefrämjande aspekt.

En uppföljning av bolagets hotellnätter i Stockholm från år 2012 och framåt ger ingen indikation på ett verksamhetsmässigt behov motsvarande den nu förhyrda lägenhetens storlek.

Principer för disponering av lägenheten

Under vardagar, förutom vid semesterperioder, disponeras lägenheten företrädesvis för övernattnig i samband med kurser och konferenser.

Förstahandskontraktssinnehavaren disponerar också lägenheten. Det finns ingen skriftlig reglering mellan kontraktssinnehavaren och bostadsbolaget. I samband med fyrrumslägenhetens tillkomst var uppgörelsen att kontraktssinnehavaren skulle betala 500 kr/månad, vilket senare justerades till samma regler som för personalen.

Kontraktssinnehavaren har skött bokningen fram till avtalet med fyrrumslägenheten. Sedan dess sköter bostadsbolaget bokningarna, men stämmer alltid av med kontraktssinnehavaren (som uppges ha företräde).

Bostadsbolaget upplåter lägenheten till anställda och styrelsens ledamöter för privat ändamål, företrädesvis under veckoslut, andra helger och semesterperioder. Att hyra hela lägenheten kostar 800 kr/natt (d v s 1.600 kr vid ankomst fredag och hemresa söndag). Att hyra ett rum kostar 300 kr/natt, samt för ett något större rum 400 kr/natt.

Bolagets VD uppger att hyressättningen inte stämms av med Skatteverket.

I bolagets lista över personalens betalning framgår att avdrag i några enstaka fall har skett för utfört arbete i lägenheten.

Kartläggning av lägenhetens disposition

Vi har i vår granskning tagit del av bokningsschema, nyckelkvittenser och ekonomisk redovisning.

I allt väsentligt finns en samstämmighet mellan bokningsschema, nyckelkvittenser och hyresintäkter. Vid några tillfällen har hyran reglerats mot utfört arbete i lägenheten.

Beläggningen i fyrrumslägenheten 1/5 2014-30/4 2015:

Förstahandskontraktssinnehavaren (egen nyckel) har enligt bokningslistor och inbetalningar disponerat lägenheten 21 nätter.

För bolagets verksamhet, kurser, konferenser m m har lägenheten använts 26 nätter, totalt 40 sängplatser.

För privat bruk, huvudsakligen weekend- och semestervistelser, har lägenheten förhyrts 91 nätter, varav nära 60 nätter avser hela lägenheten.

Av ovanstående framgår att det är förhållandevis låg beläggning under vardagar, och mer frekvent helger och semesterperioder.

Det verksamhetsmässiga behovet är inte i paritet med en 4-rumslägenhet.

Totalt sett genererar lägenheten ett verksamhetsmässigt underskott.

Lägenheten skapar också ett visst administrativt merarbete i form av bokningar m m.

Kartläggning av lägenhetens disposition (2)

Vi har följt upp VD och styrelseledamöters privata användande av lägenheten från och med 2013 fram tills april 2015. Det finns ingen ur denna krets som disponerat lägenheten i någon större utsträckning (totalt handlar det om 13 nätter, som mest fyra nätter för en enskild individ, sedan 2013).

Personalens privata disposition av lägenheten har reglerats genom löneavdrag.

Förstahandskontraktssinnehavaren har för disposition av fyrrumslägenheten betalat för 21 dagar x 800 kronor. Betalningen har erlagts under mars och april 2015.

I tidigare avtal uppges förstahandskontraktssinnehavaren betalat sin andel direkt till hyresvärden.

Vi kan konstatera att bostadsbolaget för tidigare lägenhet månatligen betalat 6 000 kr/månad och från den 1 april 2014 18 000 kr/månad. Inbetalningarna sker med det muntliga avtalet som grund, utan avier.

För att möblera fyrrumslägenheten har vissa inköp gjorts. Dessa uppgår till ca 37 tkr (inkl moms).

Iakttagelser – Hasselö

5

Beslut och motiv

Vi har inte granskat direktiv och beslut till grund för bolagets förvärv av jordbruksfastigheten på skärgårdsön Hasselö. Förvärvet skedde år 2009.

Fastigheten är förvärvad i syfte att exploateras för boende. Ett arbete pågår med att bland annat se över detaljplanen och avloppsfrågor.

Principer för uthyrning

Uthyrningsobjektet är Mangårdbyggnaden på Hasselö 3:8, Vedhälla, Hagaslätt. Byggnaden ligger en bit in på ön.

Personalen kan hyra byggnaden i en vecka för 1.800 kr. "Kortvecka" för 900 kr eller 400 kr för en natt.

Enligt VD kan extern uthyrning förekomma via vandrarhemmet. Priset uppges då vara 5 000 kr/vecka.

Bostadens disposition m m

År 2013 redovisas att mangårdsbyggnaden renoverats för ca 860 tkr. Företrädevis utvändigt arbete, tak och fönster, i syfte att säkra byggnadens fortlevnad. Även ytskickt invändigt och förbränningstolett har ingått i arbetet. Kök och dusch håller äldre standard. Vattnet har hög järnhalt och dricksvatten måste medföras.

Under år 2014 är endast en veckoförhyrning till personal noterad. I övrigt handlar förhyrningen om mellan en och fyra dagar. Till säsongen 2015 uppges byggnaden vara mer frekvent bokad.

För att kunna utföra arbeten på fastigheten och andra objekt på Hasselö har bostadsbolaget anskaffat en s k hyttbåt (6,5 m). Båten används även för att kunna transportera ex. intressenter till ön. I viss mån, om än begränsad omfattning, har båten kunnat disponeras av bolagets personal.

Det finns inga särskilda regler upprättade kring privat användande av båten. Det finns ingen dokumentation, ex kvitenser av nycklar. Utlåningen till bolagets personal uppges ha skett undantagsvis och vid ca sex tillfällen (samtliga tillfällen under år 2014). Ett krav har varit tillräcklig kompetens att framföra båten. Den som lånat båten har fått bekosta bränslet. I övrigt ingen annan reglering. Det privata användet har huvudsakligen skett för transport till och från Hasselö.

Bedömning

6

Bedömning – Allmänt

Det ekonomiska åtagande en fyrrarumslägenhet innebär borde föregåtts av en behovsmässig analys. Bostadsbolagets nytta för den löpande verksamhetens behov motiverar knappast en förhyrning.

Om de personalfrämjande skälen i en sådan analys ändå skulle bedömas motivera en förhyrning, borde enligt vår uppfattning ett sådant övervägande skett ur ett kommunkoncernperspektiv.

Övergången från en mindre lägenhet till en större borde givit upphov till reflektion ur såväl ekonomiska aspekter, samt en bedömning ur perspektivet hur praxis ser ut i Västerviks kommun.

Hanteringen av båten indikerar ett behov av att se över rutinerna för personalens möjlighet att för privat bruk låna bolagets utrustning.

Ovanstående punkter pekar på ett behov av att ytterligare arbeta med ägarrollen utifrån för kommunkoncernen ett gemensamt värdegrundsarbete.

Muntliga avtal är ovanligt i kommunala sammanhang. Sådana avtal ger låg transparens, som bland annat kan skapa osäkerhet om villkor m m, inte minst vid skifte av nyckelpersoner hos avtalsparterna.

Bedömning - Styrdokument och praxis

Bolagsordning och ägardirektiv

Lägenhetsförhyrningen faller inte inom ramen för den underställningsplikt som gäller för ärenden av principiell betydelse eller annars av större vikt.

Strikt finns inget hinder för bolaget att för verksamhetens behov hyra en lägenhet för övernattnig i Stockholm.

Både avseende dispositionen av lägenheten och av mangårdsbyggnaden på Hasselö borde bättre följsamhet iakttagits i förhållande till vad ägardirektivet stadgar om personalpolitiken.

Praxis

Det borde varit bättre följsamhet mot vad som kan anses vara praxis inom ramen för den samlade kommunala verksamhet som bedrivs i Västerviks kommun. I detta sammanhang bedöms bolagets lägenhetsförhyrning ligga utanför det som kan anses vara praxis.

Bedömning - Skattemässiga aspekter ”Lägenheten”

Prissättningen av lägenheten i Stockholm har förmodligen inte skett till underpris. Den hyra som arbetsgivaren betalar (18 000 kr/månad) och de hyresnivåer som skatteverket fastställer för flerfamiljshus (innerstockholm 2 040 kr/kvm för år 2014, d v s 17 680 kr/månad för aktuell lägenhet) ger ca 600 kr/natt.

Med ett påslag på 200 kr till 800 kr synes det rimligt att detta skulle kunna anses utgöra marknadsmässig hyra.

Någon förmånsbeskattning ska i sådant fall inte utgå.

Vår rekommendation är att såväl bolaget som de anställda i sina deklARATIONER lämnar ett s.k. öppet yrkande där man lämnar information om att förmån inte har bedömts föreligga och hur man har kommit fram till det marknadsvärde som man har tillämpat. Skatteverket har då att ta ställning till om man godtar detta.

Bedömning - Skattemässiga aspekter ***”Hasselö”***

Uthyrningen av mangårdsbyggnaden på fastigheten har till anställda inom företaget skett till underpris och mellanskillnaden mot marknadspris skulle rätteligen ha förmånsbeskattats. På förmånen ska arbetsgivaravgifter utgå. Rättelser bör ske.

Enligt uppgift betalar en extern hyresgäst 5 000 kr/vecka för att bo i mangårdsbyggnaden. Det finns även uppgift på skärgårdsöns hemsida om att stugor kan hyras för mellan 3 500 - 4 800 kr/vecka.

Utifrån ovanstående bör 5 000 kr/vecka kunna spegla marknadsvärdet under högsäsong för att hyra mangårdsbyggnaden.

Bostadsbolaget internkontroll 2015

Kontrollområden

1. Blir investeringar hyressatta?

Beskriv processen (*hyressättning, beslut om investering, arbete med investering och justering av hyresbeloppet*) och kontrollera att hyran justerats när investeringen är gjord.

2. Arkiverar vi som vi ska?

Arkiverar vi enligt den arkivplan som togs fram av Björn Söderberg 2008? Stickprov av fem dokumenttyper i planen.

3. Kontroll av underhåll i fastigheter?

Hur analyseras behovet av underhåll i fastigheter?

Risk- och väsentlighetsanalys

Felaktigheter inom dessa kontrollområden bedöms ha en väsentlig påverkan på verksamheten och det bedöms vara möjligt eller sannolikt att felaktiga rutiner upptäcks i samband med internkontrollen.

Rapport

VD rapporterar resultatet av internkontrollen och eventuella förslag på åtgärder till styrelsen i mars 2015 och vidare till kommunstyrelsen i april 2015.

Rapport för internkontroll

Moment nummer	1-2015
Rutin	Blir investeringar hyressatta?
Rutinbeskrivning	Beskriv processen (hyressättning, beslut om investering, arbete med investering och justering av hyresbeloppet) och kontrollera att hyran justerats när investeringen är gjord.
Metod	Intervjuer med lokalansvarig Jonas Ålstam samt Teknisk chef Stefan Karlsson.
Resultat	Vid beslut om investering gör vi en kalkyl, tar in anbud och redovisar hyreskostnad och tidplan för styrelsen / VD och/eller beställande hyresgäst. Efter en skriftlig beställning alternativt tecknande av avtal registreras den nya hyran i vårt fastighetssystem Husar. Investeringen genomförs. Projektledaren meddelar lokalansvarig när projektet slutförts och lokalansvarig kontrollerar att ingen förändring av hyra eller tidplan har uppkommit i förhållande till den ursprungliga kalkylen och tidplanen. Efter beslut i styrelsen alt. VD om ny- och ombyggnad av bostäder förhandlas hyror fram med Hyresgästföreningen. Marknadsavdelningen ansvarar för att lägga upp produkter och hyra i vårt fastighetssystem. Förhandlingsöverenskommelsen förvaras i arkiv.
Föreslagna åtgärder	Vid alla investeringar fyller projektledaren i en blankett för registrering och beställning av uppdragsnummer. På blanketten framgår fastighet, typ av projekt, tidplan, medlemmar i projektet mm. Förslaget är att vi ändrar blanketten så att projektledaren måste fylla i om investeringen innebär en hyresjustering. Den ekonom som registrerar uppdraget tar en kopia på blanketten och lämnar den till lokalansvarig, Jonas Ålstam som ansvarar för och signerar att hyresjusteringen är gjord. Därefter lämnar han blanketten till ekonomiavdelningen för arkivering.
Kontrollansvarig	Susanne Hamilton

Datum 2015-08-12

Rapportering till Bostadsbolagets styrelse

Rapport för internkontroll

Moment nummer	2-2015
Rutin	Arkiverar vi som vi ska?
Rutinbeskrivning	Arkiverar vi enligt den arkivplan som togs fram av Björn Söderberg 2008? Stickprov av fem dokumenttyper enligt planen.
Metod	Kontrollansvarig gör fem stickprov i arkiven.
Resultat	Stickprov gjordes av hyreskontrakt bostad, styrelseprotokoll lönerapport, bokslut samt bygghandling. Samtliga handlingar var arkiverade enligt plan.
Föreslagna åtgärder	Inga
Kontrollansvarig	Susanne Hamilton
Datum	2015-08-12
Rapportering till	Bostadsbolagets styrelse

Rapport för internkontroll

Moment nummer	3-2015
Rutin	Kontroll av underhåll i fastigheter
Rutinbeskrivning	Hur analyseras behovet av underhåll i fastigheter?
Metod	Intervju med Teknisk chef, Stefan Karlsson

Grunden för vårt planerade underhåll är de handlingsplaner som finns för varje fastighet i vårt bestånd. Handlingsplanerna sträcker sig över tre år och avser typ av åtgärd, tidpunkt, kostnad samt ansvarig projektledare. Projektledaren redovisar kontinuerligt tider och ekonomi till teknisk chef. Handlingsplanerna uppdateras varje år utifrån fastighetsskötarens och förvaltarnas kunskap om fastigheterna, uppgifter om behov av underhåll som matats in i fastighetsregistret HUSAR, besiktningar och de automatiska underhållsplaner som genereras av HUSAR. Underlaget prioriteras av teknisk chef. Efter avslutad underhållsinsats sker en besiktning och ny data förs in i HUSAR. Generellt gäller att underhållsplanerna är levande dokument eftersom de ekonomiska förutsättningarna för underhållet kan ändras.

Föreslagna åtgärder	Inga
Kontrollansvarig	Susanne Hamilton
Datum	2015-08-12
Rapportering till	Bostadsbolagets styrelse

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

RESULTATRÄKNING
FÖR TIDEN 2015-07-31

	Resultat ack aktuell månad	Prognos 2015	Budget prognos mot 2015 budget	Avvikelse
Nettoomsättning:				
Hysesintäkter	148 698	257 556	260 818	-3 262
Övriga förvaltningsintäkter	8 044	14 890	13 206	1 684
Ersättning sålda tjänster	178 035	308 851	248 100	60 751
Summa nettoomsättning	334 777	581 297	522 124	59 173
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-121 706	-205 623	-214 134	8 511
Underhållskostnader	-6 300	-17 831	-9 726	-8 105
Kostnader sålda tjänster	-136 649	-234 033	-174 789	-59 244
Fastighetsskatt	-2 457	-3 940	-3 934	-6
Avskrivningar, nedskrivningar	-23 383	-52 684	-51 328	-1 356
Summa kostnader	-290 495	-514 111	-453 911	-60 200
RÖRELSERESULTAT	44 282	67 186	68 213	-1 027
Finansnetto	-16 685	-30 007	-31 973	1 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	27 597	37 179	36 240	939
Förändring periodiseringsfond		-5 674	-5 674	0
Skatt på årets resultat		-3 746	-3 746	0
PERIODENS RESULTAT	27 597	27 759	26 820	939

Kommentarer till periodens resultat

Januari till maj har varit 9,8% kallare än föreg år och 13,0% varmare än ett normalår.

Underhållskostnaden har from 2014 bokats i balansräkningen. Per 2015-07-31 har 6.300 kkr av de aktiverade underhållskostnaderna kostnadsförts.

Kommentarer till prognos

Ersättning och kostnader sålda tjänster har justerats. Utfallet januari-juli indikerar att detta kommer att bli betydligt högre än i budgeten.

Avskrivningsprocenten i budgeten är 2,5%. Med de nya K3-reglerna får vi en lägre procentsats, 2,2%.

Nedskrivning har gjorts med 12 mkr i prognosen och och 10 mkr budget.

Finansnetto är verkligt utfall januari-juli och prognos augusti-december.