

den 5 oktober 2015

|   |  |
|---|--|
| <b>Plats och tid</b><br><b>Sammanträde nr 9</b> | Prosten, Bryggaren, Västervik<br>5 oktober 2015, klockan 14.00 – 16.35   |
| <b>Beslutande</b>                               | Ingegerd Karlsson, ordf.<br>Bo Andersson<br>AnnKatrín Kreutz<br>Håkan Olovsson<br><del>Dan Nilsson</del><br>Erik Torbrand<br>Andreas Wallin<br>Lars Persson<br><del>Hmida Benatallah</del> |
| <b>Övriga närvarande</b>                        | Sven-Åke Lindberg, VD<br>Anna Norén, sekreterare<br>Jonas Ålstam, Vision<br>Tomas Sundell, Kommunal<br>Agneta Henriksson, controller (§ 1-5)   |
| <b>Utses att justera</b>                        | Bo Andersson   |
| <b>Paragrafer</b>                               | 17   |
| <b>Underskrifter</b>                            | Sekreterare .....<br>Anna Norén<br><br>Ordförande .....<br>Ingegerd Karlsson<br><br>Justerande .....<br>Bo Andersson   |

## Dagordning

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

## Beslutsärenden

- § 4 Terialrapport, finansrapport och årsprognos
- § 5 Budget för 2016-2018
- § 6 Köp av Linnean
- § 7 Instrument för utvärdering av styrelsen
- § 8 Antagande av kommunkoncernens internkontrollreglemente
- § 9 Fastställande av internkontrollrutin
- § 10 Möte med lokala hantverkare

## Informationsärenden

- § 11 Rapporter
  - Energi
  - Uthyrning
- § 12 Uppföljningar
  - Asylboendet i Ankarsrum
  - Digitaliseringen av Västerviks Teater och Konferens
  - Centrumgården
  - Ombyggnationen av Kvännarskolan
- § 13 PWC:s granskning av koncernens efterlevnad av reglementet för internkontroll
- § 14 Besök av hyresgästföreningens förhandlingsdelegation
- § 15 Möte mellan presidierna och de förtroendevalda revisorerna
- § 16 Styrelsens höstkongress
- § 17 Övriga frågor

den 5 oktober 2015

**Sammanträdet öppnande**

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

**Val av justeringsman**

**9 § 1**

Bo Andersson väljs att justera dagens protokoll.

**Godkännande av dagordning**

**9 § 2**

Dagordningen godkänns.

**Föregående protokoll**

**9 § 3**

Protokollet från senaste styrelsemötet nr 8, 27 augusti 2015 läggs med godkännande till handlingarna.

den 5 oktober 2015

### 9 § 4

#### **Tertialrapport, finansrapport och årsprognos**

Agneta Henriksson presenterar tertialrapporten med årsprognos per den 31 augusti 2015. Tertialens resultat är drygt 33 mnkr kr. Bilaga 1.

#### **Beslut**

Styrelsen beslutar

att godkänna redovisningen.

**Budget för 2016-2018**

**9 § 5**

Agneta Henriksson presenterar förslag till budget med investeringsplan för 2016-2018. Bilaga 2.

**Beslut**

Styrelsen beslutar

att godkänna budgeten och investeringsplanens planerade projekt samt totalbeloppet för investeringarna som inkluderar eventuella tillkommande projekt.

den 5 oktober 2015

### **Köp av Linnean**

#### **9 § 6**

Kommunen har stort behov av boende för ensamkommande flyktingbarn och har tittat på möjligheten att använda den gamla förskolan Linnean i Gamleby. Kommunen har inte gjort någon beställning ännu men för att ligga i fas har Linneans ägare TjustFastigheter lämnat in en ansökan om bygglov för att bygga om förskolan till boende.

VD föredrar en programhandling med förslag till planlösning och entreprenadåtgärder som visar att det skulle vara möjligt att bygga om Linnean till boende för 18 ensamkommande flyktingbarn med utrymme för personal och gemensamma utrymmen.

Om Linnean ska användas som boende bör den övergå i Bostadsbolagets fastighetsbestånd. VD föreslår därför att styrelsen begär att få köpa Linnean till bokfört värde av TjustFastigheter under förutsättning att kommunen lämnar en beställning på att få hyra Linnean som boende för ensamkommande flyktingbarn.

### **Beslut**

Styrelsen beslutar

i enlighet med VDs förslag.

den 5 oktober 2015

### 9 § 7

#### **Instrument för utvärdering av styrelsen**

VD presenterar ett förslag till enkät för styrelsen. Tanken är att styrelsen ska besvara den en gång per år för att kunna utvärdera och följa upp sin verksamhet. Bilaga 3.

#### **Beslut**

Styrelsen beslutar

att enkäten ska användas för en årlig utvärdering av styrelsens arbete.

den 5 oktober 2015

**Antagande av  
kommunkoncernens  
internkontrollreglemente**

**9 § 8**

2011 tog Kommunfullmäktige i Västervik beslut om att anta kommunstyrelsens förslag till internkontrollreglemente. Samtidigt beslutade kommunfullmäktige att överlämna reglementet till de kommunala bolagen för antagande.

VD föreslår styrelsen besluta att anta kommunkoncernens reglemente för internkontroll.

**Beslut**

Styrelsen beslutar

i enlighet med VDs förslag.



den 5 oktober 2015

**Fastställande av  
internkontrollrutin**

**9 § 9**

Av kommunkoncernens reglemente för internkontroll framgår att de kommunala nämnderna och bolagen ska anta egna rutiner för organisation, planering och uppföljning av internkontrollen

VD föreslår styrelsen besluta att anta förslaget till rutiner för internkontroll för Bostadsbolaget. Bilaga 4.

**Beslut**

Styrelsen beslutar

i enlighet med VDs förslag.

den 5 oktober 2015

### 9 § 10

**Möte med lokala hantverkare** Mot bakgrund av bolagets utökning av sin byggverksamhet föreslår Bo Andersson att bolaget ska bjuda in till ett informationsmöte med de lokala byggfirmorna i kommunen för att skapa kontakt och informera dem om möjligheterna att lägga anbud på de upphandlingar vi lämnar ut.

### Beslut

Styrelsen beslutar

i enlighet med förslaget.

## 9 § 11

### Rapporter

VD föredrar bolagets återkommande rapporter.

#### Uthyrningsrapport

Uthyrningsgraden för bolagets lägenheter är mycket god, 98,9 procent.

#### 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 7,5 %

Kommentar: Om jämförelsen görs för enbart värme och el till värme är minskningen 8,5 % för 2015 jämfört med jan-juli 2011 och 6, % för 2015 jämfört med jan-juli 2013.

### Beslut

Styrelsen godkänner informationen

## 9 § 12

### Uppföljningar

VD föredrar läget i bolagets aktuella projekt.

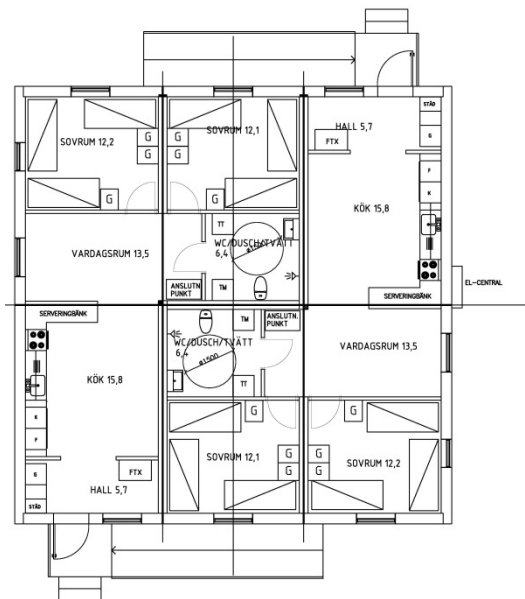
### Trygghetsboendet på Midgård

VD informerar om att avtal om att driva restaurangen som byggs i anslutning till trygghetsboendet har skrivits med restaurangägaren Lucien Szabo. Det återstår fortfarande att hitta en frisör som vill hyra in sig i lokalerna i trygghetsboendet.

### Asylboende i Ankarsrum

*Projektledare: Per Erlandsson*

Byggnationen av asylboendet (8 lägenheter med plats för totalt 48 personer) är igång och husen står klara för invigning 23 oktober. Intresset för Västerviksmodellen för asylboende är stort från både branschorganisationer, media och andra kommuner. Det första huset stod klart 24 september.



den 5 oktober 2015

### Digitalisering av Västerviks Teater och Konferens

*Ansvarig: Jessica Hellström Gustavsson*

Vi har handlat upp digitaliseringen och beslutat om tilldelning till den ena anbudsgivaren. Tilldelningsbeslutet blev överklagat och frågan har avgjorts till vår fördel i förvaltningsrätten i slutet av september. Från tiden för utslaget löper en överklagandetid som vi får avvakta innan vi sätter igång arbetet.

### Centrumgården

*Projektledare: Eva Hebbel*

Kommunen arbetar med detaljplanen för området runt Centrumgården och vi har fått yttra oss över det förslag till detaljplan. 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. Samråd om detaljplanen hölls i september. Nyligen har bolaget deltagit i ett samrådsmöte med grannar och andra berörda.

### 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. Teknik- och marknadsavdelningarna har arbetat fram en planlösning för byggnationen som VD visar för styrelsen.

#### **Beslut**

Styrelsen godkänner informationen.

den 5 oktober 2015

### **9 § 13**

**PWCs granskning av  
koncernens efterlevnad av  
reglementet för internkontroll**

VD informerar om att PWC fått kommunens uppdrag att granska koncernens efterlevnad av reglerna kring internkontroll. Styrelsen och bolagets chefer ska svara på frågor om bolagets arbete med internkontroll.

Styrelsen godkänner informationen.

den 5 oktober 2015

### 9 § 14

**Besök av hyresgästföreningens  
förhandlingsdelegation**

VD informerar om att hyresgästföreningens förhandlingsdelegation har bett att få komma och besöka styrelsen på nästa styrelsemöte 28 oktober.

Styrelsen godkänner informationen.

den 5 oktober 2015

### 9 § 15

**Möte mellan presidierna och de förtroendevalda revisorerna** VD informerar om att de förtroendevalda revisorerna i kommunen bett att få träffa bolagets presidium för ett samtal om läget i bolaget.

Styrelsen godkänner informationen.



den 5 oktober 2015

### **Styrelsens höstkonferens**

#### **9 § 16**

VD informerar om att höstens konferens ska äga rum på Gränsö slott 25-26 november och att styrelsen bland annat ska slå fast bolagets långsiktiga mål efter 2015.

Styrelsen godkänner informationen.

## Övriga frågor

### 9 § 17

#### *Fördjupad översiktsplan för Överum*

Vd informerar om att bolaget fått svara på frågor från samhällsbyggnadsenheten med anledning av arbetet med en fördjupad översiktsplan för Överum.

#### **Finns det fiber utbyggt till Bostadsbolagets fastigheter i Överum?**

När det gäller utbyggnad av bredband så har Västerviks Kraft Elnät AB en plan på utbyggnad av det som benämns stadsnät. Målet för satsningen är att en stor del av invånarna i kommunen ska få bredband. Bostadsbolagets roll i bredbands-satsningen handlar om att vi förhandlar med operatörer som ska leverera bredband till våra hyresgäster. Det gör vi för hela vårt bestånd, också i Överum.

#### **Hembygdsföreningen i Överum:**

**Antalet äldre som dessutom ökar i samhället gör att det är brist på service lägenheter och även äldreboende. Inte som skrivits att det finns inget behov. Det är brist på hyreslägenheter i samhället. Om fler lägenheter för äldre tas fram bör de vara marknära så att äldre slipper springa i trappor.**

Bostadsbolaget gör årligen en marknadsanalys som ligger till grund för en bedömning av bostadsbehovet i kommunen. Analysen grundar sig i befolknings- och hushållsförändringar, flyttmönster, uthyrningsgrader, bostadsefterfrågan, sysselsättning och pendling. Under året följer vi kontinuerligt uthyrningsgraden i vårt bestånd. Vi har en uttalad målsättning att öka tillgängligheten för rullstolsburna i vårt bestånd och det innebär att vi bygger in hissar i en del av våra hus. I Överum har vi byggt om lokaler kring Piazzan till bostäder. Just nu är vakansgraden mycket låg, i stort sett är alla våra bostäder är uthyrda. Vi bedömer att behovet av att utveckla tillgängliga bostäder är större än behovet av att bygga nya bostäder. Bostadsbolaget bygger och planerar i dagsläget främst trygghetsboenden och särskilda boenden i Västervik och Gamleby.

#### **Hembygdsföreningen i Överum:**

**Vi ser möjligheter att använda bland annat det Övre Stenhuset till lägenheter för äldre eftersom det är brist på hyreslägenheter i Överum! Även de övriga äldre fastigheterna kan ses över och renoveras. Speciellt marknära lägenheter är av mycket stort intresse. Idag har Överum en åldrande befolkning som i många fall kommer att tvingas flytta från sina villor av medicinska skäl. Dessa efterfrågar speciellt marknära lägenheter.**

Bostadsbolaget bedömer att efterfrågan på hyreslägenheter i Överum är svag. Bolaget har utrett möjligheten att använda Övre Stenhuset som äldreboende och kommit fram till att den inte lämpar sig för det ändamålet men är öppna för att sälja fastigheten om det skulle bli aktuellt.

## Nästa möte

Nästa möte äger rum onsdagen 28 oktober klockan 9.00.

den 5 oktober 2015

### **Avslutning**

Ordföranden tackar för visat intresse och avslutar mötet.

**VÄSTERVIKS BOSTADS AB**  
 Box 502, 593 25 VÄSTERVIK (Org 556050-3095)

**RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN 2015-01-01--08-31**

(Belopp i tusental kronor)

|                                       | 2015-01-01--08-31 | 2014-01-01--08-31 | justering K3<br>2014-01-01--08-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning:</b>               |                   |                   |                                   |
| Hysesintäkter                         | 169 991           | 166 435           | 166 103                           |
| Övriga förvaltningsintäkter           | 9 199             | 8 727             | 8 784                             |
| Ersättning från förvaltningsavtal     | 197 639           | 123 846           | 123 846                           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>376 829</b>    | <b>299 007</b>    | <b>298 732</b>                    |
| <b>Fastighetskostnader:</b>           |                   |                   |                                   |
| Driftkostnader                        | -130 350          | -128 025          | -125 006                          |
| Underhållskostnader                   | -10 157           | -4 300            | -6 759                            |
| Kostnader sålda tjänster              | -146 712          | -75 602           | -75 589                           |
| Fastighetsskatt                       | -2 802            | -2 623            | -2 623                            |
| Avskrivningar och nedskrivningar      | -34 756           | -36 025           | -34 453                           |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>      | <b>-324 778</b>   | <b>-246 575</b>   | <b>-244 430</b>                   |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                | <b>52 052</b>     | <b>52 432</b>     | <b>54 302</b>                     |
| Finansnetto                           | -18 845           | -20 719           | -20 719                           |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POS</b> | <b>33 207</b>     | <b>31 712</b>     | <b>33 582</b>                     |
| Skatt på årets resultat               |                   |                   |                                   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                 | <b>33 207</b>     | <b>31 712</b>     | <b>33 582</b>                     |

**BALANSRÄKNING**  
**PER 2015-08-31**

**TILLGÅNGAR**

|  | 2015-08-31       | 2014-08-31       | justering K3<br>2014-08-31 |
|--|------------------|------------------|----------------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                  |                  |                            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar:</b>       |                  |                  |                            |
| Byggnader                                      | 958 409          | 861 270          | 862 996                    |
| Mark   | 81 465           | 81 465           | 81 465                     |
| Markanläggningar                               | 15 340           | 6 942            | 6 789                      |
| Pågående ny- och ombyggnader                   | 44 147           | 94 157           | 94 140                     |
| Pågående underhåll                             | 9 491            | 8 075            | 8 075                      |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet       | 0                | 0                | 0                          |
| Inventarier                                    | 10 050           | 9 607            | 9 607                      |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  | <b>1 118 902</b> | <b>1 061 516</b> | <b>1 063 070</b>           |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar:</b>      |                  |                  |                            |
| Andelar i koncernföretag                       | 0                | 0                | 0                          |
| Aktier och andelar i andra företag             | 702              | 665              | 665                        |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 0                | 0                | 0                          |
| Andra långfristiga fordringar                  | 1 905            | 12 061           | 12 061                     |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | <b>2 607</b>     | <b>12 725</b>    | <b>12 725</b>              |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                  |                  |                            |
| <b>Varulager mm</b>                            | <b>13 486</b>    | <b>11 905</b>    | <b>11 905</b>              |
| <b>Kortfristiga fordringar:</b>                |                  |                  |                            |
| Hyses- och kundfordringar                      | 3 425            | 8 507            | 8 507                      |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 0                | 0                | 0                          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 1 091            | 1 430            | 1 430                      |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | 1 032            | 6 015            | 6 011                      |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           | <b>5 549</b>     | <b>15 952</b>    | <b>15 948</b>              |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                | <b>0</b>         | <b>3 103</b>     | <b>3 103</b>               |
| <b>Kassa och bank</b>                          | <b>127</b>       | <b>40</b>        | <b>40</b>                  |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i>             | <b>19 162</b>    | <b>31 001</b>    | <b>30 997</b>              |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>1 140 670</b> | <b>1 105 242</b> | <b>1 106 792</b>           |

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

justering K3

|  | 2015-08-31       | 2014-08-31       | 2014-08-31       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital:</b>                  |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 7 000            | 7 000            | 7 000            |
| Reservfond inkl konsolideringsfond           | 27 243           | 27 243           | 27 243           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 34 243           | 34 243           | 34 243           |
| <b>Fritt eget kapital:</b>                   |                  |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | 117 227          | 67 445           | 67 445           |
| Periodens resultat                           | 33 207           | 31 712           | 33 582           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 150 434          | 99 157           | 101 027          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    | 184 676          | 133 400          | 135 270          |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 25 723           | 22 648           | 22 648           |
| <b>Avsättningar</b>                          |                  |                  |                  |
| Avsättningar för latent skatt                | 315              | 0                | 0                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Övriga skulder                               | 860 866          | 887 033          | 887 033          |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 860 866          | 887 033          | 887 033          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | 27 007           | 23 627           | 23 307           |
| Skulder till koncernföretag                  | 0                | 0                | 0                |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 5 014            | 2 116            | 2 116            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 37 070           | 36 418           | 36 418           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 69 091           | 62 161           | 61 842           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>1 140 670</b> | <b>1 105 242</b> | <b>1 106 792</b> |
| <b>POSTER INOM LINJEN</b>                    |                  |                  |                  |
| <b>Ställda panter:</b>                       | inga             | inga             | inga             |
| <b>Ansvarsförbindelser:</b> Fastigo          |                  |                  |                  |
| <b>Brandförsäkringsvärde</b>                 | Fullvärde        | Fullvärde        | Fullvärde        |

**VÄSTERVIKS BOSTADS AB**  
**Org.nr: 556050-3095**

**RESULTATRÄKNING**  
**FÖR TIDEN 2014-2018**

|  | Utfall          | Budget          | Utfall          | Prognos         | Budget          | Budget          | Budget          |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | 2014            | 2015            | 2015-08-31      | 2015            | 2016            | 2017            | 2018            |
| <b>Nettoomsättning:</b>                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Hysesintäkter                            | 248 515         | 260 818         | 169 991         | 255 140         | 262 456         | 269 592         | 287 567         |
| Övriga förvaltningsintäkter              | 5 688           | 13 206          | 9 199           | 15 804          | 16 353          | 16 353          | 16 353          |
| Ersättning från förvaltningsavtal        | 221 338         | 248 100         | 197 639         | 256 232         | 259 971         | 186 611         | 116 422         |
| <b>Summa nettoomsättning</b>             | <b>475 541</b>  | <b>522 123</b>  | <b>376 829</b>  | <b>527 176</b>  | <b>538 780</b>  | <b>472 556</b>  | <b>420 342</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>               |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Driftkostnader                           | -194 892        | -214 134        | -130 350        | -206 996        | -206 969        | -213 429        | -223 408        |
| Underhållskostnader                      | -14 789         | -9 726          | -10 157         | -17 800         | -21 125         | -21 204         | -21 538         |
| Externa investeringsprojekt              | -138 669        | -174 789        | -146 712        | -181 579        | -187 514        | -114 214        | -44 214         |
| Fastighetsskatt                          | -3 932          | -3 934          | -2 802          | -4 012          | -4 140          | -4 140          | -4 140          |
| Avskrivningar, nedskrivningar            | -49 403         | -51 328         | -34 756         | -52 636         | -44 509         | -46 692         | -52 637         |
| <b>Summa kostnader</b>                   | <b>-401 685</b> | <b>-453 911</b> | <b>-324 777</b> | <b>-463 023</b> | <b>-464 257</b> | <b>-399 678</b> | <b>-345 937</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                   | <b>73 856</b>   | <b>68 212</b>   | <b>52 052</b>   | <b>64 153</b>   | <b>74 523</b>   | <b>72 877</b>   | <b>74 405</b>   |
| Finansnetto                              | -31 037         | -31 973         | -18 845         | -29 401         | -27 564         | -32 176         | -37 752         |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b> | <b>42 819</b>   | <b>36 239</b>   | <b>33 207</b>   | <b>34 752</b>   | <b>46 959</b>   | <b>40 701</b>   | <b>36 653</b>   |
| Förändring periodiseringsfond            | -3 075          | -5 674          |                 | -5 507          | -2 193          | 593             | 2 362           |
| Skatt på årets resultat                  | -8 878          | -3 746          |                 | -3 635          | -4 697          | -3 911          | -3 316          |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                | <b>30 867</b>   | <b>26 819</b>   | <b>33 207</b>   | <b>25 610</b>   | <b>40 069</b>   | <b>37 383</b>   | <b>35 699</b>   |

VÄSTERVIKS BOSTADS AB  
Org.nr: 556050-3095

BALANSRÄKNING  
PER 2014-2018

TILLGÅNGAR

|  | Utfall           | Budget           | Utfall           | Prognos          | Budget           | Budget           | Budget           |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2014-12-31       | 2015-12-31       | 2015-08-31       | 2015-12-31       | 2016-12-31       | 2017-12-31       | 2018-12-31       |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Byggnader                                      | 989 611          | 994 037          | 958 409          | 1 012 857        | 1 080 400        | 1 328 023        | 1 560 738        |
| Mark   | 81 465           | 81 465           | 81 465           | 81 465           | 81 465           | 81 465           | 81 465           |
| Markanläggning                                 | 16 232           | 5 805            | 15 340           | 14 894           | 14 448           | 14 002           | 13 556           |
| Pågående till- och ombyggnader                 | 18 806           | 50 000           | 44 147           | 6 147            | 86 713           | 108 600          | 0                |
| Pågående underhåll                             | 0                | 0                | 9 491            | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet       | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Inventarier                                    | 10 020           | 9 095            | 10 050           | 8 868            | 10 186           | 12 004           | 13 822           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>1 116 134</b> | <b>1 140 402</b> | <b>1 118 902</b> | <b>1 124 230</b> | <b>1 273 211</b> | <b>1 544 093</b> | <b>1 669 580</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Aktier och andelar i andra företag             | 702              | 755              | 702              | 702              | 702              | 702              | 702              |
| Övriga långfristiga fordringar                 | 2 663            | 12 061           | 1 905            | 1 161            | 802              | 545              | 325              |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | <b>3 365</b>     | <b>12 816</b>    | <b>2 607</b>     | <b>1 863</b>     | <b>1 504</b>     | <b>1 247</b>     | <b>1 027</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Varulager mm</b>                            | 1 129            | 1 300            | 13 486           | 1 300            | 1 300            | 1 300            | 1 300            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Hyses- och kundfordringar                      | 29 452           | 11 000           | 3 425            | 15 000           | 15 000           | 15 000           | 15 000           |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | 4 654            | 6 000            | 1 091            | 1 077            | 1 062            | 677              | 575              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 2 882            | 5 000            | 1 032            | 3 000            | 3 000            | 3 000            | 3 000            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           | <b>36 988</b>    | <b>22 000</b>    | <b>5 548</b>     | <b>19 077</b>    | <b>19 062</b>    | <b>18 677</b>    | <b>18 575</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                | <b>3 370</b>     | <b>3 303</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kassa och bank</b>                          | 47               | 40               | 127              | 50               | 50               | 50               | 50               |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i>             | <b>47</b>        | <b>40</b>        | <b>127</b>       | <b>50</b>        | <b>50</b>        | <b>50</b>        | <b>50</b>        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>1 161 033</b> | <b>1 179 861</b> | <b>1 140 670</b> | <b>1 146 520</b> | <b>1 295 127</b> | <b>1 565 367</b> | <b>1 690 532</b> |



**VÄSTERVIKS BOSTADS AB**  
**Org.nr: 556050-3095**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|  | <b>Utfall</b>    | <b>Budget</b>    | <b>Utfall</b>    | <b>Prognos</b>   | <b>Budget</b>    | <b>Budget</b>    | <b>Budget</b>    |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2014-12-31       | 2015-12-31       | 2015-08-31       | 2015-12-31       | 2016-12-31       | 2017-12-31       | 2018-12-31       |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 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           |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | 86 605           | 90 614           | 117 227          | 117 227          | 142 837          | 182 906          | 220 288          |
| Periodens resultat                           | 30 867           | 26 819           | 33 207           | 25 610           | 40 069           | 37 383           | 35 699           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 117 472          | 117 433          | 150 434          | 142 837          | 182 906          | 220 288          | 255 987          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    | 151 715          | 151 676          | 184 677          | 177 080          | 217 149          | 254 531          | 290 230          |
| <b>OBESKATTADE RESERVER</b>                  | 25 723           | 29 497           | 25 723           | 31 230           | 34 391           | 35 016           | 33 872           |
| <b>AVSÄTTNINGAR</b>                          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Avsättningar för skatter                     | 315              |                  | 315              | 315              | 315              | 315              | 315              |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Övriga skulder                               | 882 053          | 917 688          | 860 866          | 860 261          | 964 577          | 1 197 595        | 1 288 800        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | 44 198           | 38 000           | 27 007           | 30 000           | 30 000           | 30 000           | 30 000           |
| Skatteskulder                                | 0                |                  | 0                | 3 635            | 4 697            | 3 911            | 3 316            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 12 236           | 3 000            | 5 014            | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 12 000           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 44 794           | 40 000           | 37 070           | 32 000           | 32 000           | 32 000           | 32 000           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 101 228          | 81 000           | 69 091           | 77 635           | 78 697           | 77 911           | 77 316           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>1 161 033</b> | <b>1 179 861</b> | <b>1 140 670</b> | <b>1 146 520</b> | <b>1 295 127</b> | <b>1 565 367</b> | <b>1 690 532</b> |
| <b>Avkastning</b>                            |                  |                  |                  | <b>5,5%</b>      | <b>6,5%</b>      | <b>5,6%</b>      | <b>4,8%</b>      |

## Investeringsplan VBAB 2016-2018

|  | 2016           | 2017           | 2018           |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Kvännarsskolan omb lgh                   | X              |                |                |
| Bryggaren 24                             | X              |                |                |
| Lokala Skatt                             | X              |                |                |
| Åby/Särskilt boende/Trygghetsb.          | X              | X              |                |
| Nuv. Linnean, ensamkommande flyktingbarn | X              |                |                |
| Dalsgården                               |                | X              | X              |
| Särsk.boend. Nätet                       | X              | X              |                |
| Tryggh,b.Nätet                           | X              | X              |                |
| Nätet hissar                             | X              | X              |                |
| Nätet driftkontor, tvättstuga            | X              |                |                |
| Centrumgården                            | X              | X              |                |
| Hasselö                                  | X              | X              | X              |
| Åbyhöjden fortsättning hus 6-7           |                | X              | X              |
| Didrikslund?                             |                |                |                |
| Energiprojekt VBAB                       | X              | X              | X              |
| Bryggaren Bibliotek                      | X              | X              | X              |
| Ev resultat av kostutredning             | X              | X              | X              |
| Tillkommande investeringar               | X              | X              | X              |
| Maskiner och inventarier                 | X              | X              | X              |
| Underhåll aktivering VBAB                | X              | X              | X              |
|  | <b>199 637</b> | <b>287 587</b> | <b>147 712</b> |

X anger vilket år investeringen är planerad

# UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

5= Ja, absolut, 4= Ja, i stort, 3= Neutral, 2= Inte riktigt, 1= Inte alls

## Överblick, strategier och arbetsformer

|  |     |     |     |     |     |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1. Har styrelsen en tydlig bild av ägarnas mål och avsikter med ägandet i bolaget?   | 5 ○ | 4 ○ | 3 ○ | 2 ○ | 1 ○ |
| 2. Har styrelsen en klar uppfattning om bolagets verksamhet, mål och medel samt styrelsens arbetsordning?  | 5 ○ | 4 ○ | 3 ○ | 2 ○ | 1 ○ |
| 3. Är styrelsen medveten om bolagets policys och finns samstämmighet i frågor om etik, moral och värderingar?  | 5 ○ | 4 ○ | 3 ○ | 2 ○ | 1 ○ |
| 4. Har styrelsen den kunskap som krävs med hänsyn till sitt juridiska ansvar samt till lagar, regler, kod för bolagsstyrning och självreglering?                             | 5 ○ | 4 ○ | 3 ○ | 2 ○ | 1 ○ |
| 5. Har styrelsen den kompetens, kunskap och erfarenhet som behövs för att prioritera och utveckla en strategisk plan för bolaget?  | 5 ○ | 4 ○ | 3 ○ | 2 ○ | 1 ○ |
| 6. Är styrelsen aktiv och effektiv, d.v.s. engagerad under möten, väl förberedd och påläst, konstruktiv i diskussioner och beslutsfattande samt fokuserad på det väsentliga? | 5 ○ | 4 ○ | 3 ○ | 2 ○ | 1 ○ |
| Fungerar samarbetet mellan styrelse och VD på ett konstruktivt sätt?   | 5 ○ | 4 ○ | 3 ○ | 2 ○ | 1 ○ |

**Summa (fylls i av Anna)**

**Snittbetyg (fylls i av Anna)**

## Styrelsen som grupp

|   |     |     |     |     |     |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|
| Finns det ett bra arbetsklimat i styrelsen, d v s lyhördhet, respekt, personkemi och interaktion? | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>   |     |     |     |     |     |
| Agerar ordföranden skickligt som mötesledare?   | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>   |     |     |     |     |     |
| Fungerar underlag för diskussion och beslut på ett bra sätt?                                      | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>   |     |     |     |     |     |
| Fungerar rutinen för kallelse, dagordning, tider och lokal inför mötena?                          | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>   |     |     |     |     |     |
| Har styrelsen koll på bolagets organisation och nyckelpersoner?                                   | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>   |     |     |     |     |     |
| Får styrelsen en fullgod ekonomisk rapportering?  | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>   |     |     |     |     |     |
| Är styrelsen drivande i strategiska frågor?   | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>   |     |     |     |     |     |
| Är kvaliteten på mötesprotokollen god?  | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>   |     |     |     |     |     |
| Fungerar styrelsens uppföljning av ärenden och frågor?  | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |

**Summa (fylls i av Anna)**

**Snittbetyg (fylls i av Anna)**

## Enskild styrelseledamot

*Har Du som styrelseledamot i detta bolag:*

|  |     |     |     |     |     |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| Kompetens för att klara arbetet?                                       | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>  |     |     |     |     |     |
| Erfarenhet och kunskap för att kunna bedöma bolagets verksamhet?       | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>  |     |     |     |     |     |
| Tillräcklig närhet till den verklighet bolaget lever i?                | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>  |     |     |     |     |     |
| Den tid du behöver för att fatta kloka beslut?                         | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>  |     |     |     |     |     |
| Tillräcklig kunskap om strategiskt arbete?                             | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>  |     |     |     |     |     |
| <i>Tycker du att du har:</i>   |     |     |     |     |     |
| Kunskap om lagar och förordningar för styrelsearbete?                  | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>  |     |     |     |     |     |
| Den information du behöver inför ett styrelsesammanträde?              | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>  |     |     |     |     |     |
| Förtroende för VD:s underlag och presentation för styrelsen?           | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>  |     |     |     |     |     |
| Fått den introduktion du behöver för att förstå företaget och affären? | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| <hr/>  |     |     |     |     |     |
| Förstått bolagets nyckeltal och redovisning?                           | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |

*Har du de starka sidor som behövs för styrelsearbete?*

|  |     |     |     |     |     |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| Erfarenhet av samt förståelse och intresse för styrelsearbete? | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| Engagemang, målinriktning och drivande förmåga?                | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| Oberoende och personlig integritet?                            | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| Motivation, lugn och styrka?                                   | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| Lyhördhet och samarbetsvilja?                                  | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| Kunskaper om företagande?                                      | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| Mod och styrka att deklarerera din åsikt?                      | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |
| Tid för ordentliga förberedelser?                              | 5 0 | 4 0 | 3 0 | 2 0 | 1 0 |

**Summa (fylls i av Anna)**

**Snittbetyg (fylls i av Anna)**

## Rutin för internkontroll

I november 2011 antog Kommunfullmäktige i Västervik kommunstyrelsens *Förslag till reglemente och tillämpningsanvisningar för intern kontroll för Västerviks kommun och de kommunala bolagen*. Dokumentet innehåller övergripande regler och anvisningar för hur den interna kontrollen ska genomföras i kommunens förvaltningar och bolag. Det anger också att varje förvaltning och bolag har att upprätta en organisation för den interna kontrollen och att ta fram årliga internkontrollplaner byggda på risk- och väsentlighetsanalyser.

### **Organisation**

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att tillse att det finns en god intern kontroll.

Bolagsstyrelsen har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen inom sitt ansvarsområde och ska se till att det finns en organisation för den interna kontrollen och att internkontrollplaner byggda på risk- och väsentlighetsanalys tas fram.

VD ska leda arbetet med att åstadkomma god intern kontroll och ansvarar för att utforma konkreta regler och anvisningar för arbetet.

VD har delegerat det operativa arbetet med den interna kontrollen till VD-assistenten.

### **Tidsplan**

Styrelsen fattar på sitt oktobermöte år 1 beslut om internkontrollplanen år 2.

Bolagets förvaltning genomför internkontrollen enligt plan och redovisar den för styrelsen på styrelsemötet i februari år två.

Senast i samband med årsberättelsens upprättande år 2 ska styrelsen rapportera resultatet från uppföljningen av den interna kontrollen till kommunstyrelsen och de förtroendevalda revisorerna.

Arbetet med de åtgärder som blir följden av den interna kontrollen fortsätter under år 2.