

den 26 november 2015

Plats och tid	Gränsö slott Västervik 26 november 2015, klockan 13.00 -14.00
Sammanträde nr 11	
Beslutande	Ingegerd Karlsson, ordf. Bo Andersson AnnKatrín Kreutz Håkan Olovsson Dan Nilsson Erik Torbrand Andreas Wallin Lars Persson Hmida Benatallah
Övriga närvarande	Sven-Åke Lindberg, VD Anna Norén, sekreterare Jonas Ålstam, Vision Tomas Sundell, Kommunal
Utses att justera	Dan Nilsson
Paragrafer	14
Underskrifter	Sekreterare Anna Norén Ordförande Ingegerd Karlsson Justerande Dan Nilsson

Dagordning

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

Beslutsärenden

- § 4 Utse presidiet till styrelsekommitté
- § 5 Fastställande av långsiktiga mål
- § 6 Fastställande av vision och affärsidé
- § 7 Styrelsens mötes- och konferensdatum 2016
- § 8 Investering i tomtmark på Katedern
- § 9 Tvångsförvaltning av fastigheter
- § 10 Bostadsplan

Informationsärenden

- § 11 Rapporter
- § 12 Uppföljningar av aktuella ärenden
- § 13 Bolagets marknadsanalys
- § 14 Övriga frågor

den 26 november 2015

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

Val av justeringsman **11 § 1**
Dan Nilsson väljs att justera dagens protokoll.

Godkännande av dagordning **11 § 2**
Dagordningen godkänns med tillägget av ett extra beslutsärende om Bostadsplan (§ 10).

Föregående protokoll **11 § 3**
Protokollet från senaste styrelsemötet nr 9, 5 oktober 2015 läggs med godkännande till handlingarna.

den 26 november 2015

**Utse presidiet till
styrelsekommitté**

11 § 4

Ordförande föreslår att presidiet utses till styrelsekommitté i enlighet med Styrelsens arbetsordning 2016.

Beslut

Styrelsen beslutar

i enlighet med förslaget.

den 26 november 2015

11 § 5

Fastställande av långsiktiga mål

Styrelsen har diskuterat långsiktiga mål på sin konferens och enats om följande förslag till företagsmål som ska vara uppfyllda 2020.

- 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

Det föreslås också att frågan om ett kundnöjdhetsmål återremitterades för vidare utredning och förslag till nästa styrelsemöte.

Beslut

Styrelsen beslutar

i enlighet med förslaget.

den 26 november 2015

Fastställande av vision och affärsidé

11 § 6

Det föreslås att bolagets vision och affärsidé ska ha följande lydelse:

Vision

Bostadsbolaget är det naturliga valet för boende och verksamhetsutövare och skapar tillväxt i Västerviks kommun

Affärsidé

Bostadsbolaget ska på affärsmässiga grunder erbjuda tryggt, tillgängligt och attraktivt boende samt lokaler och service med hög kvalitet i Västerviks kommun

Beslut

Styrelsen beslutar

i enlighet med förslaget.

den 26 november 2015

Styrelsens årsplanering

11 § 7

VD föreslår följande datum för nästa års styrelsemöten och konferenser:

Tisdag 23 februari

Tisdag och onsdag 15 och 16 mars

Torsdag 21 april

Torsdag 26 maj

Torsdag 29 september

Tisdag 25 oktober

Tisdag och onsdag 29 och 30 november

Beslut

Styrelsen beslutar

i enlighet med förslaget.

Investering i tomtmark på Katedern

11 § 8

Bostadsbolagets VD föreslog 21 februari 2014 att bolaget ska bygga särskilt boende och trygghetsboende på gamla Åbyskolans mark (Katedern) i Gamleby. Bostadsbolagets styrelse beslutade samma dag att begära att få köpa mark på Katedern av TjustFastigheter med villkoret att en planändring som medger boende beslutades av kommunens planenhet.

TjustFastigheters styrelse beslutade 27 februari 2014 att sälja mark på Katedern till Bostadsbolaget om Bostadsbolaget begärde det.

Bostadsbolaget styrelse fick 16 december 2014 information från VD om ett förslag till tomtindelning för trygghetsboende och särskilt boende på Katedern. I det förslaget skulle Bostadsbolaget köpa loss tomtmark för särskilt boende, trygghetsboende och en hälsocentral som landstinget skulle låta uppföra.

Förhandlingarna med landstinget om en eventuell hälsocentral på Katedern pågår fortfarande.

För att komma vidare med planerna på särskilt boende och trygghetsboende på Katedern behöver Bostadsbolaget köpa den del av fastigheten som ska rymma trygghetsboende och särskilt boende. Skulle landstinget vilja bygga hälsocentralen framöver kan de köpa marken direkt av TjustFastigheter.

VD presenterar en ritning över den del av fastigheten som ska rymma trygghetsboendet och det särskilda boendet (11 400 kvm) och informerar om att markens värde tillsammans med kvarstående bokfört värde för Åbyskolan beräknas till ca 1,5 mnkr.

VD föreslår styrelsen besluta att begära att få köpa marken av TjustFastigheter för 1,5 mnkr.

Beslut

Styrelsen beslutar

i enlighet med förslaget.

Förslaget till tomt för trygghetsboende och särskilt boende på fastigheten Katedern i Gamleby



den 26 november 2015

Tvångsförvaltning av fastigheter

11 § 9

Västerviks kommun har vänt sig till hyresnämnden med en begäran om tvångsförvaltning av fastigheter i Ankarsrum och Blackstad som ägs av Q Hus Sverige AB. Hyresnämnden fattade 23 november 2015 ett interimistiskt beslut om tvångsförvaltning och satte datum för ny förhandling i slutet av januari 2016.

På kommunens begäran har Bostadsbolaget samtyckt till att vara förvaltare för fastigheterna så länge som beslutet om tvångsförvaltning gäller.

VD föreslår styrelsen att godkänna beslutet att åta sig uppdraget som förvaltare.

Beslut

Styrelsen beslutar

i enlighet med förslaget.

den 26 november 2015

Bostadsplan

11 § 10

Under konferensen har VD presenterat prognoser och analyser av kommunens befolkningsutveckling och bostadsbehov. Styrelsen har diskuterat frågorna och i de diskussionerna har också kommundirektören som också är VD för Bostadsbolagets moderbolag Västerviks Kommuns Förvaltnings AB, Anders Björlin, deltagit.

VD föreslår styrelsen att godkänna en bostadsplan som innebär att bolaget ska nyproducera i snitt trettio lägenheter per år de kommande fem åren. Bostadsplanen ska utvärderas årligen utifrån en bostadsbehovsprognos.

Beslut

Styrelsen beslutar

i enlighet med förslaget.

11 § 11

Rapporter VD föredrar bolagets ekonomi-, energi och uthyrningsrapport.

Uthyrningsrapport

Uthyrningsgraden för bolagets lägenheter är mycket god, 99 procent och bolagets uthyrning av lokaler når nu upp till målsättningen om 97,5 procent i uthyrd yta.

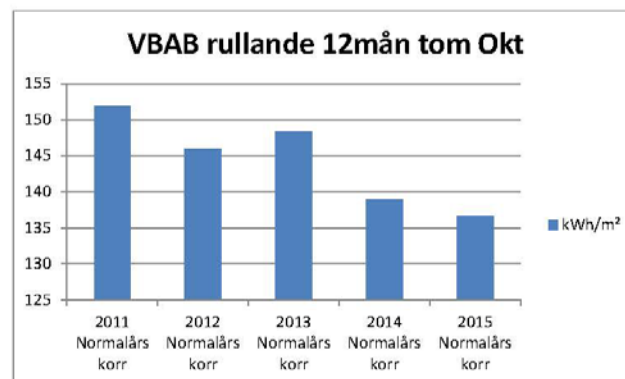
Energirapport

Statistiken är normalårskorrigerad och avser den totala energiförbrukningen i Bostadsbolagets fastighetsbestånd - värme och el till värme samt fastighetsel. Respektive år räknas rullande med aktuell månad och 12 månader bakåt.

Minskad energiförbrukning för 2015 jämfört med 2011 10%

Minskad energiförbrukning för 2015 jämfört med 2013 7,9%

Kommentar: Om jämförelsen görs för enbart värme och el till värme är minskningen **9,4 %** för 2015 jämfört med 2011 och **5,3 %** för 2015 jämfört med 2013.



Ekonomirapport

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN 2015-10-31

	Resultat ack aktuell månad	Resultat samma period föreg år	Förändring från föreg år	Prognos 2015	Avvikelse Budget prognos mot 2015 budget	
Nettoomsättning:						
Hyresintäkter	212 649	208 448	4 201	255 140	260 818	-5 678
Övriga förvaltningsintäkter	11 725	11 372	353	15 804	13 206	2 598
Ersättning sålda tjänster	238 322	163 932	74 390	256 232	248 100	8 132
Summa nettoomsättning	462 695	383 752	78 943	527 176	522 124	5 052
Fastighetskostnader						
Drifkostnader	-162 500	-153 285	-9 215	-206 996	-214 134	7 138
Underhållskostnader	-13 483	-13 240	-244	-17 800	-9 726	-8 074
Kostnader sålda tjänster	-178 082	-105 679	-72 403	-181 579	-174 789	-6 790
Fastighetsskatt	-3 492	-3 279	-214	-4 012	-3 934	-78
Avskrivningar, nedskrivningar	-41 168	-40 766	-403	-52 636	-51 328	-1 308
Summa kostnader	-398 726	-316 249	-82 477	-463 023	-453 911	-9 112
RÖRELSERESULTAT	63 969	67 504	-3 534	64 153	68 213	-4 060
Finansnetto	-23 124	-27 132	4 007	-28 453	-31 973	3 520
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	40 845	40 372	473	35 700	36 240	-540
Förändring periodiseringsfond			0	-5 507	-5 674	167
Skatt på årets resultat			0	-3 635	-3 746	111
PERIODENS RESULTAT	40 845	40 372	473	26 558	26 820	-262

Styrelsen godkänner informationen

den 26 november 2015

Uppföljningar av aktuella ärenden

11 § 12

Den lokal på Kvarngatan som tidigare hyrdes ut till Systembolaget nu är uthyrd till Skatteverket och till 3D Center.

Bolagets lokal på Strandvägen är uthyrd till Mediefokus från årsskiftet.

Styrelsen godkänner informationen

Bolagets marknadsanalys

11 § 13

VD har under konferensen redogjort för bolagets arbete med marknadsanalys.

Styrelsen godkänner informationen.

den 26 november 2015

- Övriga frågor**
- 11 § 14**
- Ordförande informerar om att bolaget kommer att skänka pengar till välgörenhet i jul i stället för att köpa julklappar till styrelse och personal.
- Nästa möte**
- Nästa möte äger rum tisdagen 23 februari 2016 klockan 14.00.
- Avslutning**
- Ordföranden tackar för visat intresse, önskar God Jul och Gott Nytt År och avslutar mötet.