

den 23 maj 2017

Plats och tid	Bryggaren, Västervik 23 maj 2017, klockan 14.00 – 17.00
Sammanträde nr 5	
Beslutande	Ingegerd Karlsson, ordf. Bo Andersson AnnKatrin Kreutz Håkan Olovsson Dan Nilsson Erik Torbrand Andreas Rindbäck Wallin §§ 4-15 Lars Persson Elisabet Johansson
Övriga närvarande	Sven-Åke Lindberg, VD Agneta Nordh, sekreterare Jonas Ålstam, Vision Tomas Sundell, Kommunal Agneta Henriksson, Bostadsbolaget Thomas Carlsson, Bostadsbolaget § 4 Anna Norén, Bostadsbolaget §§ 1-8
Utses att justera	Erik Torbrand Paragraferna 8 och 9 justeras omedelbart.
Paragrafer	15
Underskrifter	Sekreterare Agneta Nordh Ordförande Ingegerd Karlsson Justerande Erik Torbrand

Ärendelista

- § 1 Val av justeringsman
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Föregående protokoll
- § 4 Information om bosocial handläggning

Beslutsärenden

- § 5 Delårsbokslut samt årsprognos
- § 6 Risk- och väsentlighetsanalys inför årets internkontroll
- § 7 Remissyttrande; Budget 2018 och ekonomisk planering 2019-2020 för Västerviks kommun
- § 8 Köp av del av fastigheten Stuverum 1:57
- § 9 Köp av fastigheterna Didrikslund 1 och Kransmossan 7
- § 10 Beslut om teckningsrätt för hyreskontrakt och lagsökningshandlingar
- § 11 Lönerrevision
- § 12 Ändring av datum för styrelsekonferensen i november

Informationsärenden

- § 13 Rapporter
- § 14 Uppföljningar
- § 15 Övriga frågor

den 23 maj 2017

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

nr 5 § 1
Val av justeringsman Erik Torbrand väljs att justera dagens protokoll.

nr 5 § 2
Godkännande av dagordning Dagordningen godkänns.

nr 5 § 3
Föregående protokoll Protokollet från senaste styrelsemötet nr 4, 26 april 2017, läggs med godkännande till handlingarna.

den 23 maj 2017

nr 5 § 4

**Information
om bosocial
handläggning**

Thomas Carlsson, som arbetar som handläggare på Västerviks Bostads AB med främst bosociala frågor, är inbjuden till dagens styrelsemöte för att informera om sitt arbete.

Efter informationen ges styrelseledamöterna möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen tackar Thomas Carlsson för en intressant föredragning och godkänner informationen.

den 23 maj 2017

nr 5 § 5

Dnr 2017/99-042

**Delårsbokslut
samt årsprognos**

Ekonomichef Agneta Henriksson redovisar delårsbokslut per den 30 april 2017 enligt bilaga. Periodens resultat är 7,072 mnkr en förbättring med 1,8 mnkr jämfört med samma period förra året.

Vidare presenteras årsprognos enligt bilaga där prognostiserat resultat uppgår till 39,3 mnkr.

Agneta Henriksson och VD avslutar med att lämna en fördjupad ekonomisk redovisning kring ägda och förvaltade fastigheter.

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna delårsbokslut samt årsprognos per den 30 april 2017, samt

att godkänna lämnad redovisning.

Expedieras till kommunstyrelsen

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

RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN 2017-01-01--04-30

	2017-01-01--04-30	2016-01-01--04-30
Nettoomsättning:		
Hysesintäkter	88 937	86 516
Övriga förvaltningsintäkter	1 449	1 172
Aktiverat arbete för egen räkning	5 874	5 196
Ersättning från förvaltningsavtal	66 592	70 536
Summa nettoomsättning	162 852	163 420
Fastighetskostnader:		
Driftkostnader	-84 899	-83 782
Underhållskostnader	-7 140	-7 264
Kostnad sålda tjänster	-38 259	-43 510
Fastighetsskatt	-1 325	-398
Avskrivningar	-15 090	-14 303
Övriga rörelsekostnader	0	-370
Summa fastighetskostnader	-146 713	-149 627
RÖRELSERESULTAT	16 139	13 793
Finansnetto	-9 067	-8 571
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	7 072	5 222
Skatt på årets resultat		
ÅRETS RESULTAT	7 072	5 222

BALANSRÄKNING
PER 2016-04-30

TILLGÅNGAR

	2017-04-30	2016-04-30
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	1 058 475	1 025 140
Mark	84 508	82 816
Markanläggningar	25 074	19 764
Pågående ny- och ombyggnader	81 355	26 637
Förbättringsutgifter på annans fastighet	0	0
Inventarier	8 978	8 727
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	1 258 390	1 163 084
Finansiella anläggningstillgångar:		
Aktier och andelar i andra företag	419	702
Andra långfristiga fordringar	802	1 161
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	1 220	1 862
Omsättningstillgångar		
Varulager	13 694	11 122
Kortfristiga fordringar:		
Hyses- och kundfordringar	38 466	13 001
Fordringar hos koncernföretag		0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 922	2 333
Övriga kortfristiga fordringar	2 626	852
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	43 015	16 186
Kortfristiga placeringar	0	0
Kassa och bank	60	58
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	56 769	27 365
SUMMA TILLGÅNGAR	1 316 379	1 192 312

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2017-04-30	2016-04-30
Eget kapital		
Bundet eget kapital:		
Aktiekapital	7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond	27 243	27 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>	34 243	34 243
Fritt eget kapital:		
Balanserat resultat	180 578	148 751
Periodens resultat	7 072	5 222
<i>Summa fritt eget kapital</i>	187 650	153 973
SUMMA EGET KAPITAL	221 893	188 216
Obeskattade reserver	39 758	33 312
Avsättningar		
Avsättningar för skatter	9 008	4 077
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	935 960	866 502
<i>Summa långfristiga skulder</i>	935 960	866 502
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	51 722	25 771
Skulder till koncernföretag		
Övriga kortfristiga skulder	16 365	16 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 672	57 948
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	109 760	100 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 316 379	1 192 312
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter:		inga
Ansvarsförbindelser: Fastigo		
Brandförsäkringsvärde		Fullvärde

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

RESULTATRÄKNING
FÖR TIDEN 2017-04-30

	Resultat ack aktuell månad	Resultat samma period föreg år	Förändring från föreg år	Prognos 2017	Budget 2017	Avvikelse prognos mot budget
Nettoomsättning:						
Hysesintäkter	88 937	86 516	2 421	268 009	268 200	-191
Övriga förvaltningsintäkter	1 449	1 172	277	4 907	5 582	-675
Aktiverat arbete för egen räkning	5 874	5 196	678	17 320	17 320	0
Ersättning sålda tjänster	66 592	70 536	-3 944	202 374	238 553	-36 179
Summa nettoomsättning	162 853	163 420	-567	492 610	529 656	-37 046
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-84 900	-84 573	-327	-228 430	-231 466	3 036
Underhållskostnader	-7 140	-7 264	124	-21 428	-21 428	0
Kostnader sålda tjänster	-38 259	-42 720	4 461	-114 602	-147 475	32 873
Fastighetsskatt	-1 325	-398	-927	-3 975	-4 004	29
Avskrivningar, nedskrivningar	-15 090	-14 303	-787	-53 746	-53 479	-267
Övriga rörelsekostnader	0	-370	370	-1 500	-1 500	0
Summa kostnader	-146 714	-149 628	2 914	-423 681	-459 352	35 671
RÖRELSERESULTAT	16 139	13 792	2 347	68 929	70 304	-1 375
Finansnetto	-9 067	-8 571	-496	-29 606	-30 809	1 203
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	7 072	5 221	1 851	39 323	39 494	-171
Förändring periodiseringsfond			0	-1 315	-1 315	0
Skatt på årets resultat			0	-5 170	-5 170	0
PERIODENS RESULTAT	7 072	5 221	1 851	32 838	33 009	-171

den 23 maj 2017

nr 5 § 6

Dnr 2017/94-009

Risk- och väsentlighetsanalys inför årets internkontroll

I ett av momenten i kommunens reglemente för intern kontroll framgår styrelsens ansvar för att göra en risk- och väsentlighetsanalys som föregår antagandet av internkontrollplanen.

För att styrelsen ska vara mer involverad i detta moment presenterar Anna Norén en lista med möjliga kontrollområden som styrelsen ska ranka utifrån risk och väsentlighet med bedömning av sannolikhet och konsekvens. Senare under dagens möte presenteras en bantad lista med de områden som styrelsen bedömer som viktigast att granska. Utifrån den listan väljer styrelsen tre kontrollområden som ska ligga till grund för internkontrollplanen.

Anna Norén kommer sedan tillbaka på första styrelsemötet efter sommaren med förslag på en internkontrollplan som styrelsen får fatta beslut om och längre fram i höst redovisas resultatet av uppföljningen som därefter redovisas vidare till kommunstyrelsen.

Beslut

Styrelsen beslutar att följande tre kontrollområden ska ligga till grund för upprättande av internkontrollplan 2017:

- Elektronisk personalligare
- Fakturahantering (leverantörsfakturor)
- Betalkortsanvändning

Styrelsen beslutar vidare att godkänna redovisat förslag till arbetsordning för upprättande av internkontrollplan 2017.

den 23 maj 2017

nr 5 § 7

Dnr 2017/92-041

**Remissyttrande –
Budget 2018
och ekonomisk
planering 2019-2020
för Västerviks
kommun**

Västerviks Bostads AB har fått möjlighet att yttra sig över majoritetens förslag till budget 2018 och ekonomisk planering 2019-2020 för Västerviks kommun.

VD redovisar förslag till yttrande enligt bilaga.

Beslut

Styrelsen beslutar i enlighet med VD:s förslag till yttrande.

Expedieras till kommunstyrelsen

YTTRANDE

2017-05-15

Dnr 2017/92-041**Västerviks Bostads AB**

Box 502

593 41 VÄSTERVIK

Budget 2018

ekonomisk planering 2019 - 2020

visioner, prioriteringar och resurser

Yttrande

s. 6 sista meningen Bostadsbolaget menar att det vore lämpligt om Kommunstyrelsens förvaltning fick i uppdrag att utreda kulturkvarteret vid Spötorget tillsammans med Bostadsbolaget.

s. 16 Bostadsbolaget föreslår att stycket *Investeringar* får följande lydelse:

Bostadsbolaget har ägarens uppdrag att bygga nya lägenheter under 2018. I den plan för bostadsbyggande som bolaget tagit fram planeras för nya bostäder på Didrikslund och Ekhagen under 2018. Bolaget arbetar också med byggnationer av trygghetsboende på Långrevsgatan och i Gamleby samt särskilda boenden på Långrevsgatan och i Gunnebo. Som ett led i bolagets mål att 65 procent av bostadsbeståndet ska vara tillgängligt för alla planeras också för byggnationer av hissar på Långrevsgatan.

För Västerviks Bostad AB

Sven-Åke Lindberg

den 23 maj 2017

nr 5 § 8

Dnr 2017/109-294

**Köp av del av
fastigheten
Stuverum 1:57**

Västerviks Bostads AB planerar att bygga bostäder på fastigheten Stuverum 1:57 vid Ekhagens golfbana i Västerviks kommun. I en första etapp planeras för sju parhus med sammanlagt fjorton lägenheter. Med anledning av den planerade byggnationen föreligger förslag till köp av del av fastigheten Stuverum 1:57.

Förslag till köpekontrakt samt förslag till separat överenskommelse för båtplatser har upprättats och delgivits styrelsen inför styrelsemötet.

VD redovisar vid dagens möte reviderat förslag till köpekontrakt samt reviderat förslag till separat överenskommelse om köparens rätt till båtplatser.

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna reviderat förslag till köpekontrakt för köp av del av fastigheten Stuverum 1:57 i Västerviks kommun för 15 000 000 kronor.

Styrelsen beslutar vidare att godkänna reviderat förslag till överenskommelse om köparens rätt till båtplatser.

Paragrafen justeras omedelbart.

Expedieras till
Stefan Karlsson, Västerviks Bostads AB
Joakim Svensson, Västerviks Bostads AB
Peter Billberg, Västerviks Golf Resort AB

den 23 maj 2017

nr 5 § 9

Dnr 2017/93-294

**Köp av
fastigheterna
Didrikslund 1 och
Kransmossan 7**

Västerviks Bostads AB planerar att bygga bostäder på fastigheten Didrikslund 1 i Västerviks kommun samt att anlägga parkeringsplatser på den intilliggande fastigheten Kransmossan 7.

Det planeras för två tvåvåningshus med loftgång med sammanlagt 30 lägenheter och för ett punkthus i fem våningar med 19 lägenheter.

Med anledning av den planerade byggnationen föreligger förslag till köp av fastigheterna Didrikslund 1 och Kransmossan 7.

VD redogör för förslag till köpekontrakt.

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna föreliggande förslag till köpekontrakt för köp av fastigheterna Didrikslund 1 och Kransmossan 7 i Västerviks kommun för 3 310 500 kronor.

Paragrafen justeras omedelbart.

Expedieras till

Tage Gustafsson, kommunstyrelsens förvaltning, enheten för samhällsbyggnad

Stefan Karlsson, Västerviks Bostads AB

Joakim Svensson, Västerviks Bostads AB

den 23 maj 2017

nr 5 § 10

Dnr 2017/33-002

**Beslut om
teckningsrätt för
hyreskontrakt och
lagsökningshandlingar**

Teckningsrätten för hyreskontrakt och lagsökningshandlingar behöver revideras och VD föreslår styrelsen besluta

att hyreskontrakt för bostäder med komplement tecknas av envar av Catrin Nilsson, Conny Karlsson, Tony Ståhl, Ulla-Britt Eek, Sven-Åke Lindberg, Susanne Vidvik eller Jonas Ålstam,

att Thomas Carlsson har rätt att säga upp hyreskontrakt för bostäder med komplement,

att lokalhyresavtal tecknas av två i förening av Sven-Åke Lindberg, Susanne Vidvik och Jonas Ålstam,

att Sven-Åke Lindberg, Susanne Vidvik eller Jonas Ålstam har rätt att säga upp lokalhyresavtal, samt

att lagsökningshandlingar tecknas av Thomas Carlsson.

VD föreslår vid dagens möte att stycke fyra i förslaget ändras till:
att uppsägning av lokalhyresavtal tecknas av två i förening av Sven-Åke Lindberg, Susanne Vidvik och Jonas Ålstam.

Beslut

Styrelsen beslutar i enlighet med VD:s förslag med föreslagen ändring.

den 23 maj 2017

nr 5 § 11

Dnr 2017/105-024

- Lönerevision** Moderbolagets VD och moderbolagets ordförande samt ordförande i Västerviks Bostads AB ska föreslå styrelsen ny lön för bolagets VD. VD i moderbolaget genomför lönesamtal.
- Föreslagen löneökning för VD i Västerviks Bostads AB är 2 700 kronor per månad (2017 års löneläge) beräknat på heltidslön.
- Beslut** Styrelsen beslutar att godkänna förslagen löneökning på 2 700 kronor per månad (2017 års lön).

den 23 maj 2017

nr 5 § 12

Dnr 2017/106-107

Ändring av datum för styrelsekonferensen i november	Med anledning av att SABO:s konferens för förtroendevalda i Stockholm sammanfaller med den planerade styrelsekonferensen 29-30 november 2017, föreslås nya datum för styrelsekonferensen enligt följande: torsdag 23 november – fredag 24 november 2017.
Beslut	Styrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

den 23 maj 2017

nr 5 § 13

Rapporter

VD redogör för uthyrningsläget i maj 2017. Uthyrningsgraden för bostäder respektive lokaler är fortfarande mycket god 99,21% respektive 98,34%.

Styrelsekommittén informerar styrelsen om de möten de deltagit vid mellan tiden för föregående möte och fram till dagens möte.

Styrelsen godkänner rapporterna.

den 23 maj 2017

nr 5 § 14

Uppföljningar

Nyhetsbrev för maj 2017 från affärsområde Bygg & Teknik, Drift och Marknad, med information om pågående projekt, har skickats ut för kännedom till ledamöterna.

Styrelsen godkänner informationen.

den 23 maj 2017

nr 5 § 15

Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäls vid dagens styrelsemöte.

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag 24 augusti klockan 9.00. Styrelsen planerar för en heldag, då eftermiddagen är vikt för en rundtur till områden för nya byggprojekt.

Avslutning

Ordföranden tackar för visat intresse och avslutar mötet.