

Sammanträdesprotokoll

den 27 september 2018

Plats och tid	Bryggaren, Västervik 27 september 2018, klockan 09.00 – 11.40
Sammanträde nr 6	
Beslutande	Ingegerd Karlsson, ordf. Bo Andersson AnnKatrín Kreuz Håkan Olovsson Erik Torbrand Andreas Rindbäck Wallin Lars Persson Elisabet Johansson
Övriga närvarande	Jonas Ålstam, Vision Tomas Sundell, Kommunal Sven-Åke Lindberg, VD Agneta Nordh, sekreterare Agneta Henriksson, Västerviks Bostads AB §§ 1-6 Anna Norén, Västerviks Bostads AB §§ 4-6 Susanne Vidvik, Västerviks Bostads AB § 9
Utses att justera	Bo Andersson
Paragrafer	11
Underskrifter	Sekreterare Agneta Nordh Ordförande Ingegerd Karlsson Justerande Bo Andersson

Ärendelista

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

Beslutsärenden

- § 4 Delårsbokslut samt årsprognos
- § 5 Budget 2019-2021
- § 6 Revidering av förvaltningsavtal
- § 7 Teckningsrätt för hyreskontrakt för bostäder med komplement
- § 8 Beslut om nybyggnation av trygghetsboende i Gamleby

Informationsärenden

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

den 27 september 2018

Sammanträdet öppnande Ordförande Ingegerd Karlsson hälsar de närvarande välkomna och förklarar mötet öppnat. Ordföranden informerar om att Dan Nilsson avsagt sig sitt uppdrag i Västerviks Bostads AB från och med 25 september och att kommunfullmäktige har beslutat att lämna platsen vakant.

nr 6 § 1
Val av justeringsman Bo Andersson väljs att justera dagens protokoll.

nr 6 § 2
Godkännande av dagordning Dagordningen godkänns.

nr 6 § 3
Föregående protokoll Protokollet från senaste styrelsemötet nr 5, 23 augusti 2018, läggs med godkännande till handlingarna.

den 27 september 2018

nr 6 § 4

Dnr 2018/107-042

**Delårsbokslut
samt årsprognos** Ekonomichef Agneta Henriksson redovisar delårsbokslut per den 31 augusti enligt bilaga.

Vidare redogörs för verksamhetsberättelse per den 31 augusti 2018 och för de redaktionella ändringar som ska göras innan verksamhetsberättelsen överlämnas till kommunstyrelsen.

Beslut Styrelsen beslutar att godkänna delårsbokslut per den 31 augusti 2018, samt att godkänna verksamhetsberättelse per den 31 augusti 2018 med redovisade redaktionella ändringar.

Expedieras till kommunstyrelsen

VÄSTERVIKS BOSTADS AB

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

RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN 2018-01-01--08-31

(Belopp i tusental kronor)

	NOT	2018-01-01--08-31	2017-01-01--08-31
Nettoomsättning:			
Hysesintäkter	2	182 438	177 648
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 962	3 192
Aktiverat arbete för egen räkning		8 930	9 777
Ersättning från förvaltningsavtal	4	143 084	125 021
Summa nettoomsättning		338 415	315 638
Fastighetskostnader:			
Driftkostnader	5,6,7	-150 657	-147 943
Underhållskostnader	8	-12 707	-12 520
Kostnader sålda tjänster		-84 273	-67 218
Fastighetsskatt		-2 740	-2 732
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-31 379	-30 369
Övriga rörelsekostnader		0	-424
Summa fastighetskostnader		-281 756	-261 206
RÖRELSERESULTAT		56 659	54 433
Finansnetto		-17 987	-18 778
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 672	35 655
Skatt på årets resultat			
ÅRETS RESULTAT		38 672	35 655

BALANSRÄKNING
PER 2018-08-31

TILLGÅNGAR

	NOT	2018-08-31	2017-08-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar:			
Byggnader	10	1 085 510	1 064 186
Mark	11	105 177	86 338
Markanläggningar	12	25 887	24 751
Pågående ny- och ombyggnader	13	114 430	85 807
Pågående underhåll		17 483	9 864
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	680	0
Inventarier	15	9 353	8 592
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 358 519	1 279 538
Finansiella anläggningstillgångar:			
Andelar i koncernföretag		0	0
Aktier och andelar i andra företag	16	824	115
Fordringar hos koncernföretag		0	0
Andra långfristiga fordringar	17	544	802
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 368	917
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
		10 715	7 854
Kortfristiga fordringar:			
Hyses- och kundfordringar	18	2 703	6 578
Fordringar hos koncernföretag			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 124	1 136
Övriga kortfristiga fordringar		2 193	4 303
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		7 020	12 017
Kortfristiga placeringar			
		0	0
Kassa och bank			
	20	11	82
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		17 746	19 953
SUMMA TILLGÅNGAR		1 377 633	1 300 407

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2018-08-31	2017-08-31
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	212 263	180 578
Periodens resultat	38 672	35 655
<i>Summa fritt eget kapital</i>	250 935	216 233
SUMMA EGET KAPITAL	285 178	250 475
Obeskattade reserver	42 189	39 758
Avsättningar		
Avsättningar för latent skatt	13 248	9 008
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	968 034	919 706
<i>Summa långfristiga skulder</i>	968 034	919 706
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	20 058	24 499
Skulder till koncernföretag	0	0
Övriga kortfristiga skulder	8 259	16 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 667	40 408
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	68 984	81 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDI	1 377 633	1 300 407
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter:	inga	inga
Ansvarsförbindelser: Fastigo		
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

den 27 september 2018

nr 6 § 5

Dnr 2018/43-041

- Budget
2019-2021** Ekonomichef Agneta Henriksson presenterar förslag till budget för 2019 och ekonomisk planering för 2020-2021 enligt bilaga.
- Agneta Henriksson presenterar vidare förslag till investeringsplan för planerade projekt samt totalbeloppen för investeringarna enligt bilaga. Agneta Henriksson uppmärksammar ledamöterna på att tre projekt lagts till i investeringsplanen.
- Beslut** Styrelsen beslutar att godkänna budget för 2019 och ekonomisk planering för 2020-2021, samt
- att godkänna investeringsplanens planerade projekt samt totalbeloppen för investeringarna med redovisade tillägg.

Expedieras till kommunstyrelsen

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

RESULTATRÄKNING
FÖR TIDEN 2017-2021

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2017	2018	2018-08-31	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning:							
Hysesintäkter	267 636	271 766	182 438	274 981	276 931	291 206	301 359
Övriga förvaltningsintäkter	5 746	4 899	3 962	6 708	7 435	7 435	7 435
Aktiverat arbete för egen räkning	15 139	16 946	8 930	14 292	15 119	15 572	16 040
Ersättning från förvaltningsavtal	201 592	247 687	143 084	219 788	304 925	273 862	249 053
Summa nettoomsättning	490 113	541 298	338 415	515 769	604 409	588 075	573 887
Fastighetskostnader							
Driftkostnader	-225 641	-232 862	-150 657	-232 180	-245 143	-252 859	-261 128
Underhållskostnader	-21 994	-16 868	-12 707	-16 868	-10 975	-7 980	-8 930
Externa investeringsprojekt	-119 453	-160 591	-84 273	-134 390	-223 306	-184 850	-158 278
Fastighetsskatt	-4 073	-4 025	-2 740	-4 068	-4 073	-4 073	-4 073
Avskrivningar, nedskrivningar	-45 805	-50 555	-31 379	-50 112	-51 275	-58 906	-72 346
Övriga rörelsekostnader	-1 606	-1 500	0	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Summa kostnader	-418 572	-466 401	-281 756	-439 118	-536 273	-510 168	-506 255
RÖRELSERESULTAT	71 541	74 896	56 659	76 651	68 137	77 907	67 631
Finansnetto	-28 131	-30 386	-17 987	-28 116	-26 254	-33 799	-40 103
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	43 410	44 510	38 672	48 535	41 883	44 108	27 528
Förändring periodiseringsfond	-2 431	1 062		-2 516	-172	-1 126	3 539
Skatt på årets resultat	-9 094	-3 601		-5 963	-5 008	-5 295	-2 673
PERIODENS RESULTAT	31 885	41 971	38 672	40 056	36 703	37 687	28 394

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

BALANSRÄKNING
PER 2017-2021

TILLGÅNGAR

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2017-12-31	2018-12-31	2018-08-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar							
Materiella anläggningstillgångar							
Byggnader	1 105 252	1 182 682	1 085 510	1 171 660	1 360 299	1 607 577	1 845 665
Mark	87 430	86 338	105 177	105 177	105 177	105 177	105 177
Markanläggning	27 163	22 392	25 887	25 249	23 335	21 421	19 507
Pågående till- och ombyggnader	70 131	192 500	114 430	92 600	201 000	186 100	53 900
Pågående underhåll	0	0	17 483	0	0	0	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet	784	0	680	628	471	314	157
Inventarier	9 491	7 210	9 353	8 089	7 289	6 489	5 689
Summa anläggningstillgångar	1 300 252	1 491 122	1 358 519	1 403 403	1 697 571	1 927 078	2 030 095
Finansiella anläggningstillgångar							
Aktier och andelar i andra företag	115	115	824	824	824	824	824
Övriga långfristiga fordringar	802	186	544	544	325	110	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	917	301	1 368	1 368	1 149	934	824
Omsättningstillgångar							
Varulager mm	1 233	1 500	10 715	1 500	1 500	1 500	1 500
Kortfristiga fordringar							
Hyses- och kundfordringar	23 514	20 000	2 703	20 000	20 000	20 000	20 000
Övriga kortfristiga fordringar	1 752	1 108	2 124	2 124	2 343	2 558	4 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 729	2 000	2 193	2 500	2 500	2 500	2 500
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	27 995	23 108	7 020	24 624	24 843	25 058	26 512
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	0
Kassa och bank	24	40	11	10	10	10	10
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	29 253	24 648	17 746	26 134	26 353	26 568	28 022
SUMMA TILLGÅNGAR	1 330 421	1 516 071	1 377 633	1 430 905	1 725 073	1 954 580	2 058 941

VÄSTERVIKS BOSTADS AB
Org.nr: 556050-3095

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Utfall	Budget	Utfall	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2017-12-31	2018-12-31	2018-08-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL							
Bundet eget kapital							
Aktiekapital	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond	27 243	27 243	27 243	27 243	27 243	27 243	27 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>	34 243	34 243	34 243	34 243	34 243	34 243	34 243
Fritt eget kapital							
Balanserat resultat	180 484	215 360	212 263	212 263	252 319	289 022	326 709
Periodens resultat	31 885	41 971	38 672	40 056	36 703	37 687	28 394
<i>Summa fritt eget kapital</i>	212 369	257 331	250 935	252 319	289 022	326 709	355 103
SUMMA EGET KAPITAL	246 611	291 574	285 178	286 562	323 265	360 952	389 346
OBESKATTADE RESERVER	42 189	40 669	42 189	44 705	44 877	46 003	42 464
AVSÄTTNINGAR							
Avsättningar för skatter	13 248	9 008	13 248	13 248	13 248	13 248	13 248
SKULDER							
Långfristiga skulder							
Övriga skulder	915 048	1 081 820	968 034	979 445	1 237 692	1 428 100	1 508 883
Kortfristiga skulder							
Leverantörsskulder	49 741	28 000	20 058	40 000	40 000	40 000	40 000
Skatteskulder	965	0	0	1 945	991	1 277	0
Övriga kortfristiga skulder	17 037	22 000	8 259	22 000	22 000	22 000	22 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 582	43 000	40 667	43 000	43 000	43 000	43 000
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	113 325	93 000	68 984	106 945	105 991	106 277	105 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 330 421	1 516 071	1 377 633	1 430 905	1 725 073	1 954 580	2 058 941

Avkastning på IB-värden	5,7%	5,8%	4,8%	4,5%	3,5%
Avkastningskrav i kommunens budget 2019	5,6%	5,6%	4,8%		
Självfinansieringsgrad i kommunens budget 2019		30,0%	23,0%		
Investeringsram i kommunens budget 2019		283,7	372,7		

Planerade investeringar

	2019	2020	2021	2022	2023
Ekhagen	x	x			
Syrenen		x	x		
Dalsgården	x				
Katedern Trygghetsboende	x	x	x		
Katedern Särskilt boende + vårdcentral					
Nätet hissar	x	x	x		
Centrumgården, lägenheter	x	x			
Hasselö utredning avlopp	x				
Didrikslund	x	x	x		
Tjustgården kök matsal	x				
Bryggaren kontor	x				
Vidjan Materialgården	x				
Gertrudsgården, nya lägenheter	x				
Särskilda boenden, kyla	x				
Ungdomsboenden	x	x			
Energiprojekt VBAB	x	x	x		
Annagården omb till lägenheter				?	?
Åbyhöjden fortsättning hus 6-7				?	?
Maskiner och inventarier	x	x	x		
Underhåll aktivering VBAB	x	x	x		
	352 825	303 470	175 520		

den 27 september 2018

nr 6 § 6

Dnr 2018/110-107

Revidering av förvaltningsavtal

Anna Norén har haft uppdraget att ta fram ett förslag till revidering av befintligt förvaltningsavtal mellan Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB. Avtalet reglerar TjustFastigheters köp av tjänster av Västerviks Bostads AB och avtalstiden löper till och med 2020.

Förslaget har behandlats i TjustFastigheters styrelse den 30 augusti 2018. Styrelsen beslutade där att godkänna föreliggande förslag till uppdragsavtal under förutsättning att även Västerviks Bostads AB godkänner förslaget.

Vid dagens styrelsemöte presenterar Anna Norén föreliggande förslag till uppdragsavtal och redogör för de ändringar och tillägg som gjorts.

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna föreliggande förslag till uppdragsavtal mellan Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB.

Expedieras till Anna Norén

den 27 september 2018

nr 6 § 7

Dnr 2018/148-002

**Beslut om
teckningsrätt
för hyres-
kontrakt för
bostäder med
komplement**

Vid förra styrelsemötet beslutades om teckningsrätt för hyreskontrakt och lagsökningshandlingar. I avsnittet som rör teckningsrätt för hyreskontrakt för bostäder med komplement ska även Jonas Ålstam omfattas av teckningsrätten.

Med anledning av detta föreslår VD att hyreskontrakt för bostäder med komplement tecknas av envar av Catrin Nilsson, Conny Karlsson, Tony Ståhl, Sven-Åke Lindberg, Susanne Vidvik, Mats Ekelid eller Jonas Ålstam.

Beslut

Styrelsen beslutar i enlighet med VD:s förslag.

Expedieras till Susanne Vidvik och Jonas Ålstam

den 27 september 2018

nr 6 § 8

Dnr 2017/185-293

**Beslut om
nybyggnation av
trygghetsboende
i Gamleby**

Vid styrelsemöte den 24 maj 2018 beslutade styrelsen att godkänna byggnationen av tjugo lägenheter i trygghetsboende inklusive utemiljö och parkeringsplatser på fastigheten Katedern 12 i Gamleby i Västerviks kommun.

Efter anbudsförfarandet har det visat sig att byggnationen blir dyrare än beräknat. Den totala fördyringen beräknas till 7 mnkr.

Vid dagens styrelsemöte redogör VD för ny kostnadsbedömning och hyressättning.

VD föreslår styrelsen besluta att genomföra byggnationen av tjugo lägenheter i trygghetsboende inklusive utemiljö och parkeringsplatser på fastigheten Katedern 12 i Gamleby i Västerviks kommun med den fördyring som redovisats vid dagens styrelsemöte.

Beslut

Styrelsen beslutar i enlighet med VD:s förslag.

Expedieras till projektledare Rolf Johansson

den 27 september 2018

nr 6 § 9

Rapporter

Marknadschef Susanne Vidvik informerar om hur nybyggnationerna i Didrikslund, Ekhagen och Gamleby marknadsförs på vår hemsida. Där finner intressenterna prospekt med fakta om lägenheterna, hyresnivåer och också möjlighet till lokalisering i lägenheterna och omgivningarna med hjälp av 3D-vyer. Marknadschefen redogör vidare för antalet intresseanmälningar som registrerats, vilket visar på ett stort intresse för lägenheterna i samtliga områden.

VD lämnar en detaljerad nulägesrapport kring nybyggnationen av sammanlagt 13 parhus på Ekhagen som precis påbörjats.

VD redogör för uthyrningsläget i september 2018. Uthyrningsgraden för bostäder respektive lokaler är fortfarande mycket god 99,17% respektive 99,22%.

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

Ingegerd Karlsson och VD har varit med och tagit de första spadtagen vid nybyggnationerna i Didrikslund och Ekhagen.

Bo Andersson har deltagit vid kommunstyrelsens utvecklingsdag den 17 september och lämnar en kort rapport från dagen.

Anna Norén informerar om praktiska detaljer kring styrelsens konferens 28 -29 oktober 2018.

Styrelsen godkänner rapporterna.

den 27 september 2018

nr 6 § 10

Uppföljningar

Nyhetsbrev för september 2018 har skickats ut för kännedom till styrelseledamöterna med information om pågående arbete och aktuella projekt.

Styrelsen godkänner informationen.

den 27 september 2018

nr 6 § 11

Övriga frågor

Ingegerd Karlsson föreslår att den tillträdande styrelsen för nästa mandatperiod ska beredas möjlighet att delta vid SABO:s förtroendemannakonferens den 5-6 december i Stockholm. Frågan kommer att tas upp för diskussion vid nästkommande möte.

Lars Persson får ofta frågor från medborgarna kring den byggverksamhet som Västerviks Bostads AB utför i egen regi. Med anledning av detta vill Lars Persson få statistik och information i frågan. VD tar med sig synpunkten.

Nästa möte

Nästa styrelsemöte äger rum torsdag 25 oktober klockan 9.00.

Avslutning

Ordföranden tackar för visat intresse och avslutar mötet.